



Decisão Nº 12209/2020 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

CONSULTA. DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. ATA NOTARIAL. IMÓVEL NÃO MATRICULADO. POSSIBILIDADE. ART. 3º, IV, IN FINE, E ART. IV, I, A, DO PROVIMENTO CNJ Nº 65/2017.

I - RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pela tabeliã da Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Jaicós, em cujos termos apresenta as seguintes indagações:

- 1ª) Em Tabelionato de Notas, para fins de usucapião extrajudicial, é requisito conter matrícula do imóvel na Ata Notarial?
- 2ª) Em Registro de Imóveis, para deferimento da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial, se esta não contiver a matrícula do imóvel usucapiendo, como proceder?
- 3ª) É possível, no Estado do Piauí, usucapir extrajudicialmente imóvel sem matrícula em Registro de Imóveis?

É o que importa relatar.

II - FUNDAMENTAÇÃO

A consulta formulada à Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí insere-se no dever de orientação às serventias extrajudiciais conferido a este órgão, tendo previsão no art. 24, IV, da Lei Complementar nº 234/18:

Art. 24. A atividade de orientação objetiva a organização administrativa, financeira e técnica dos serviços notariais e de registro, assim como a atuação funcional e disciplinar dos titulares, substitutos e interventores, compreende, especialmente, as seguintes medidas.

IV - dirimir, em caráter supletivo, as dúvidas de qualquer natureza levantadas sobre os serviços notariais e de registro.

Parágrafo único. Não serão conhecidas as dúvidas dirigidas à Vice-Corregedoria-Geral da Justiça que não demonstrem relevância jurídica, social ou econômica, ou ainda que digam respeito a caso concreto, da competência do juízo natural.

Tratando-se de indagação revestida de relevância jurídica, bem como ostentando caráter geral, relativo à organização e padronização do serviço de notas em todo o Estado, RECEBO a consulta e passo a analisá-la.

A usucapião extrajudicial está prevista no art. 216-A, da Lei Nº 6.015/73. Observe-se:

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: [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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 registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes; [\(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015\)](#) [\(Vigência\)](#)

No âmbito estadual, o Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado do Piauí (Provimento nº 17/2013) regulamenta a usucapião extrajudicial e, neste contexto, tal norma exige a apresentação de ata notarial atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, além da certidão atualizada da matrícula do imóvel:

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

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

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

III – certidão atualizada da matrícula do imóvel;

O dispositivo, embora exija a certidão da matrícula do imóvel no requerimento direcionado ao oficial de Registro de Imóvel, não especifica se a própria ata notarial deve mencionar a matrícula do imóvel. Referido artigo deve, contudo, ser interpretado em cotejo com as diretrizes gerais estabelecidas no Provimento 65/2017, do c. CNJ, o qual estipula, em seu art. 4º, os elementos necessariamente constantes da ata notarial - com especial destaque para a matrícula do imóvel:

Art. 4º O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I - ata notarial com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, **e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:**

a) **a descrição do imóvel conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização**, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

Veja-se, contudo, que o art. 4º, I, "a", acima transcrito, dá margem à interpretação de que é possível haver a confecção de ata notarial de imóvel que não esteja individualizado (*ipso facto*, não matriculado). Esta interpretação, inclusive, coaduna-se sistematicamente com o próprio art. 3º, IV, do Provimento 65/2017, o qual menciona a possibilidade de haver usucapião de imóvel que não possua matrícula:

Art. 3º. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil - CPC, bem como indicará:

IV - o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo **ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;**

É plenamente possível, pois, a usucapião extrajudicial de imóvel sem matrícula, sendo este, inclusive, um meio viável para a convalidação da situação de um imóvel que possua vícios registraes, já que se trata, como é sabido, de modo de aquisição originária da propriedade. Havendo tal possibilidade, consecutivamente, não há como exigir-se, em tal caso específico, a matrícula do imóvel na ata notarial.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por exemplo, assentou que, diante da comprovação de que o imóvel usucapiendo não possui matrícula, não há falar em sua exigência, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto da usucapião:

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. DOCUMENTOS IDISPENSÁVEIS À PROPOSITURA DA DEMANDA. CERTIDÃO IMOBILIÁRIA DO BEM USUCAPIENTE E CONFRONTANTES. AUSÊNCIA DE REISTRO. DECISÃO CASSADA. A petição inicial será instruída com documentos indispensáveis à propositura da ação. O julgador, ao constatar que a peça de ingresso encontra-se desprovida de documentos indispensáveis ao julgamento da causa, determinará que o autor, no prazo de quinze dias, a emende ou a complete, sob pena de indeferimento da inicial. Nas ações de usucapião, as certidões imobiliárias, tanto do imóvel usucapiente quanto dos confinantes, constituem documento indispensável ao julgamento do feito, haja vista a obrigação da parte autora em individualizar o bem que busca usucapir, assim como para promover a citação do titular do domínio e demais confinantes. **Comprovando-se nos autos que o imóvel usucapiente não possui matrícula e está situado em loteamento irregular, não há que se exigir da parte autora a apresentação de referido documento, desde que existam outros meios de prova que permitam a individualização do imóvel objeto de usucapião, assim como de seus confinantes.**

(TJMG, AC nº 1.0086.16.002891-5/001. Rel. Des. Luiz Artur Hilário. Data de julgamento 30/08/2018. Data de publicação da súmula: 14/09/2018)

Para proceder com um pedido de confecção de ata notarial para fins de usucapião extrajudicial de imóvel não matriculado, **recomenda-se, portanto, que o usuário interessado formule seu requerimento de confecção da ata instruindo-o com documento que indique não haver transcrição ou matrícula para o imóvel objeto do procedimento. Tal informação pode ser alcançada com declaração negativa da serventia extrajudicial de registro de imóveis da circunscrição onde o imóvel esteja localizado e descrito pelo requerente, declaração esta necessariamente a ser inserida na ata notarial.**

III - CONCLUSÃO

ISTO POSTO, RESPONDO à consulta formulada pela tabeliã da Serventia

Extrajudicial do 1º Ofício de Jaicós nos seguintes termos:

1ª) Em Tabelionato de Notas, para fins de usucapião extrajudicial, é requisito conter matrícula do imóvel na Ata Notarial?

R: Sim, a matrícula do imóvel é elemento necessariamente constante da ata notarial de usucapião extrajudicial, consoante exigido no art. 4º, I, "a", do Provimento CNJ nº 65/2017, salvo nos casos em que o imóvel usucapiendo não possua matrícula, circunstância que deve ser certificada pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição onde esteja o imóvel localizado e descrito.

2ª) Em Registro de Imóveis, para deferimento da ata notarial para fins de usucapião extrajudicial, se esta não contiver a matrícula do imóvel usucapiendo, como proceder?

R: Desde que na ata notarial conste a informação de que o imóvel usucapiendo não possua matrícula ou transcrição, consoante a declaração feita pela autoridade competente (vide resposta ao questionamento 1), e esteja acompanhada dos elementos individualizantes e identificadores do imóvel objeto do procedimento (planta e memorial descritivo certificado e assinado por profissional habilitado e pelos confinantes, georreferenciamento quando for o caso etc), bem como esteja o pedido em conformidade com todos os demais requisitos presentes no Código de Normas (Provimento CGJPI nº 17/2013) e Provimento CNJ nº 65/2017, e também no art. 216-A da Lei nº 6.015/73, não há maiores óbices à aceitação e processamento da usucapião extrajudicial. Neste caso, evidentemente, o Oficial de Registro abrirá uma nova matrícula para o imóvel, pela qual poderá cobrar emolumentos, registrando, em seguida, a aquisição originária da propriedade do bem.

3ª) É possível, no Estado do Piauí, usucapir extrajudicialmente imóvel sem matrícula em Registro de Imóveis?

R: Sim, é plenamente possível usucapir extrajudicialmente imóvel sem matrícula no Registro de Imóveis no Estado do Piauí, sendo a usucapião meio viável e adequado para suprimento de vícios registraes, como a ausência de matrícula de imóvel.

Intime-se a consulente. Notifiquem-se as demais Serventias de Notas e de Registros de Imóveis do Estado do Piauí (inclusas as de Ofício Único), para conhecimento. Ao Gabinete da Vice-Corregedoria, para lançamento desta decisão na página eletrônica do Foro Extrajudicial do Piauí.

Publique-se.

Teresina, data registrada no sistema.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES

Vice-Corregedor Geral da Justiça do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 25/11/2020, às 11:57, 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 **2063867** e o código CRC **BCAF5893**.
