



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

PROCESSO Nº: 0800904-77.2023.8.19.0033
SUSCITANTE: CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA
INTERESSADA: MARCELA ARAÚJO SANTOS GONÇALVES (apresentante)
RELATORA: DES. SUELY LOPES MAGALHAES

REMESSA NECESSÁRIA. DÚVIDA SUSCITADA PELO CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA. PLEITO DE RECONHECIMENTO DE AQUISIÇÃO DE PROPRIEDADE POR USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, NA MODALIDADE EXTRAORDINÁRIA. REGISTRO ADIADO PELA SUSCITANTE, QUE DESTACOU SER INDISPENSÁVEL A NOTIFICAÇÃO DOS TITULARES REGISTRAIS, CONFORME PROVIMENTO Nº 65/2017.SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA DÚVIDA. PARECER DA PROCURADORIA PELA CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA. COM A MORTE DO PROPRIETÁRIO REGISTRAL, SEUS HERDEIROS SE TORNARAM OS TITULARES DO REFERIDO IMÓVEL, SENDO INDISPENSÁVEL SUA NOTIFICAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO PROCEDIMENTO DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 401, INCISO II E 407, DO PROVIMENTO 149/2023 DO CNJ, QUE SUBSTITUIU O ANTIGO PROVIMENTO Nº 65 DO CNJ. SENTENÇA CONFIRMADA EM REEXAME NECESSÁRIO.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Processo nº 0800904-77.2023.8.19.0033, em que é Suscitante o





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA e interessada MARCELA ARAÚJO SANTOS GONÇALVES;

ACORDAM os Desembargadores integrantes do **CONSELHO DA MAGISTRATURA**, por **UNANIMIDADE** de votos, em **confirmar a sentença**, nos termos do voto da relatora.

R E L A T Ó R I O

Trata-se de **DÚVIDA** suscitada pelo **CARTÓRIO DO OFÍCIO ÚNICO DE MIGUEL PEREIRA** ao Juízo da Vara de Registros Públicos da mesma comarca em razão do **requerimento de registro de ata notarial de usucapião extrajudicial**, lavrada em **09/05/2022**, referente ao imóvel denominado “Alto da Viúva”, com 6 alqueires de terras, imóvel constante do Livro de Transcrição nº 1.360, fls. 26, Livro 3-B, do Cartório do 1º Ofício de Miguel Pereira/RJ.

Em sua inicial (indexador 61460823 PJe), a Substituta esclareceu que deixou de efetuar o registro requerido por ser necessário sejam realizadas as notificações dos titulares registrais, conforme **Provimento nº 65/2017**.

Acrescentou que, os titulares registrai

s foram notificados, anteriormente, através de Edital Eletrônico publicados nos dias **08/08/2022** e **23/08/2022**, uma vez que não foram apresentados endereços para notificações pessoais. Porém, pode-se verificar que o imóvel foi cedido a **Nei Magalhães Ferreira** pelos Herdeiros dos titulares registrais, sendo necessário então, suas notificações a fim de esclarecer possível óbice à escrituração correta.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

No indexador 92562313 do PJe consta impugnação apresentada pela interessada, acompanhada dos documentos dos indexadores 92562319, 92562320, 92562321, 92562322 do PJe.

O *Parquet* de 1º grau informou que deixou de oficiar no presente feito por entender ausente interesse público a legitimar a intervenção do Ministério Público nos autos (indexador 112714411 PJe).

A sentença **julgou procedente a dúvida** (indexador 115631157 PJe).

Os autos vieram ao Conselho da Magistratura por força do disposto no artigo 48, § 2º da LODJ.

Parecer da Procuradoria de Justiça (fls.06/09), opinando pela **confirmação da sentença**.

V O T O

A interessada pleiteou o **registro de Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial**, lavrada em **09/05/2022**, no Cartório do Ofício Único de Miguel Pereira, referente ao imóvel denominado “Alto da Viúva”, com 6 alqueires de terras.

Na referida **ATA NOTARIAL** (anexada no indexador 61462261 do PJe), o solicitante **DÉLIO LUIZ CORRÊA DA COSTA JUNIOR** declarou ter adquirido a posse do bem, nos termos do instrumento particular de cessão de direitos, celebrado em **28/11/2016**, onde consta como cedente, **NEI MAGALHÃES FERREIRA** e como adquirente, **DÉLIO LUIZ CORRÊA DA COSTA JUNIOR**. Esclareceu que exerce a posse do imóvel acima identificado desde novembro





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

de 2016, com a cessão de direitos data de 28/11/2016, cedida por NEI MAGALHÃES FERREIRA, que possuía o imóvel de forma mansa e pacífica desde 11/01/2004, data em que adquiriu dos herdeiros cessionários a posse do imóvel usucapiendo, através do instrumento particular de cessão e transferência de direitos apresentados e ora arquivado.

Declarou ainda, que pela **sucessão na posse anterior**, possui o tempo total de posse de **17 anos, 5 meses e 11 dias**, até a presente data, de forma mansa, pacífica, de boa fé e sem oposição e que construiu 03 edificações no referido imóvel.

Afirmou, que o tempo total de posse é suficiente para ensejar a prescrição aquisitiva através da usucapião extrajudicial, caracterizando a **usucapião extraordinária**.

Diante da documentação anexada aos autos, o Suscitante obteve o registro requerido, porquanto o imóvel foi cedido a **Nei Magalhães Ferreira** pelos Herdeiros dos Titulares Registros, sendo necessárias suas notificações, a fim de esclarecer possível óbice à escrituração correta.

Inicialmente, cabe destacar que, o artigo 1.071 do Novo Código de Processo Civil criou a possibilidade do **reconhecimento extrajudicial da usucapião**, ou seja, sem a necessidade de um processo judicial, sendo certo que tal procedimento é opcional.

O procedimento ocorrerá diretamente perante o Cartório do Registro de Imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, que deve estar representado por advogado, observados, ainda, os requisitos impostos pela legislação aplicável.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

O mencionado artigo 1.071 do Código de Processo Civil adicionou à Lei de Registros Públicos o artigo 216-A, que assim dispõe em seu parágrafo 2º:

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 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;

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;

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





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

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. (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expresso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. (Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)

O Provimento nº 65 do CNJ, mencionado pela Suscitante, foi revogado pelo Provimento nº 149/2023 do CNJ - que instituiu o Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do CNJ - no entanto, as mesmas orientações contidas no primeiro provimento foram mantidas. Os artigos 401, inciso II e 407, do atual Provimento, assim dispõem:

Art. 401. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

I – ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o 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;

b) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;

c) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;

e) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o valor do imóvel; e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

II – planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) ou do Registro de Responsabilidade Técnica (RTT) no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título;

III – justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV – 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;





Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Secretaria-Geral Judiciária

Departamento de Processos do Conselho da Magistratura

Assessoria Técnica de Instrução

V – descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII – declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII – certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, nos termos da Instrução Normativa Incra n. 82/2015 e da Nota Técnica Incra/DF/DFC n. 2/2016, expedida até 30 dias antes do requerimento.

(...)

Art. 407. 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. (Grifado)

Como bem destacado pela Procuradoria, “(...) pelo Princípio da Saisine, os herdeiros recebem o acervo hereditário



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Secretaria-Geral Judiciária
Departamento de Processos do Conselho da Magistratura
Assessoria Técnica de Instrução

desde a abertura da sucessão, o qual será indivisível até a finalização da partilha, ocorrendo a transmissão imediata da posse e da propriedade do bem, independentemente de qualquer ato registrado na matrícula do imóvel. Assim, com a morte do proprietário registral, seus herdeiros se tornaram os titulares do referido imóvel, sendo indispensável sua notificação para participação no procedimento da usucapião extrajudicial (...).”

Diante de todo o exposto, o título apresentado encontra-se inapto para ingressar no Fólio Real, devendo ser mantida a **procedência da dúvida** inicialmente suscitada.

Dessa forma, em reexame necessário, voto pela **confirmação da sentença**.

Desembargadora SUELY LOPES MAGALHÃES
Relatora
(documento datado e assinado digitalmente)

