

**RECOMENDAÇÃO SINOREG-ES Nº 15/2016**

Vitória/ES, 04 de fevereiro de 2016

**ASSUNTO:** Usucapião administrativa.

**CONSIDERANDO** a entrada em vigor no direito brasileiro em 17 de março de 2016, da chamada “usucapião administrativa ou extrajudicial” constante do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, introduzida pelo Código de Processo Civil de 2015 –Lei 13.105/15-, que configura um procedimento administrativo, de competência e presidência do Oficial do Registro de Imóveis, e tem como objetivo o reconhecimento da posse e sua conversão em propriedade.;

**CONSIDERANDO** o disposto no artigo 1.071, que altera o Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), o qual passa a vigorar acrescida do art. 216-A, positivando o procedimento da usucapião administrativa a ser processada no cartório de registro de imóveis;

**CONSIDERANDO** que a usucapião administrativa está inserida no fenômeno da desjudicialização que consiste na transmutação de diversos procedimentos originariamente de presidência restrita de órgãos primários do Poder Judiciário para outros, tendo como principal expoente as atividades dos serviços extrajudicial, desempenhadas por tabeliães e oficiais de registro de imóveis.

**CONSIDERANDO** tratar-se de um ato complexo com participação do tabelião de notas, da parte interessada, terceiros interessados, bem como do processamento pelo cartório de registro de imóveis da situação do imóvel usucapiendo;

**CONSIDERANDO** ser livre a escolha do tabelião bem como a lavratura da ata notarial para fins de usucapião administrativa, cuja análise dos requisitos do instituto deve ser procedida pelo registrador imobiliário, não havendo vinculação entre a lavratura da ata notarial e demais documentos exigidos por lei, consubstanciando-se em atos independentes entre si.

**CONSIDERANDO** a necessidade de padronização procedimental no âmbito das serventias extrajudiciais para o processamento da usucapião administrativa;

O Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo – SINOREG-ES-  
**RECOMENDA** aos registradores imobiliários

1- Que ao realizarem o procedimento observem o inciso II, do art. 216-A, o qual exige que assinem a planta e o memorial descritivo que serão apresentados ao oficial do registro de imóveis os titulares de direitos (notoriamente os reais) inscritos na matrícula do imóvel usucapiendo e na dos confinantes, sob pena de provável devolução do título, uma vez que, nesta modalidade de usucapião é obrigatório que o imóvel usucapiendo bem como os imóveis confrontantes possuam matrícula imobiliária.

2- A observância do consentimento expresso dos envolvidos, haja vista que o silêncio equivalerá à discordância (§ 2º, do art. 216-A). Assim, se o titular de direito inscrito na matrícula do imóvel usucapiendo ou nas dos confinantes não responder à notificação de que trata o § 2º, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73, o procedimento será encerrado pelo registrador diante da discordância “tácita”.

Ainda, o Sindicato dos Notários e Registradores do Estado do Espírito Santo – SINOREG-ES- **RECOMENDA** aos tabeliães de notas que

3- Ao lavrarem atas notariais com o fim de prova temporal da usucapião administrativa, utilizando-se do seu mister orientativo, **alertem** os interessados de que os demais requisitos dispostos no artigo 216-A da Lei 6.015/76 devem ser observados para que o ato ora lavrado tenha sua plena eficácia perante o registro imobiliário, não sendo necessário, porém, a verificação de tais requisitos para lavratura do ato, o qual é independente dos demais, devendo ser consignado no texto do ato que “as partes foram cientificadas por estas notas que caso o procedimento extrajudicial do usucapião não preencha os requisitos necessários para o registro imobiliário, as partes deverão ingressar com a competente ação judicial de usucapião”.

4- Que ao lavrarem atas notariais “atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias”, já caracterizem qual o tipo de usucapião que será o objeto de reconhecimento extrajudicial ou judicial.

5-É recomendável que o Tabelião de Notas, quando em diligência comparecer ao imóvel para constatação da usucapião, que observe o princípio da territorialidade, nos termos do art.9º da Lei 8.935/1994.

#### **SINOREG-ES**

O presente parecer não tem caráter vinculativo, servindo como **ORIENTAÇÃO** aos Notários e Registradores capixabas que, por força de lei, têm autonomia funcional para aplicar seu entendimento ao caso concreto de acordo com direito vigente. Nota aprovada no dia 29.02.2016, pelo plenário virtual.