(515/2025-E)

EMENTA: Direito Notarial e Registral. Sugestão de Alteração Normativa. Usucapião extrajudicial. Arquivamento de memoriais descritivos e plantas.

I. **Caso em Exame**

1. Sugestão da MM. Juíza da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital para incluir a obrigação dos notários de arquivar memoriais descritivos e plantas apresentados em pedidos de usucapião.

II. **Questão em Discussão**

2. A questão em discussão consiste na necessidade de obrigatoriedade de arquivamento de memoriais descritivos e plantas nos tabelionatos para evitar divergências em informações nas atas notariais de pedidos de usucapião extrajudicial.

III. **Razões de Decidir**

3. A ausência de arquivamento de documentos essenciais, como memoriais descritivos e plantas, pode levar a informações conflitantes, prejudicando a segurança jurídica.

4. A inclusão da obrigação de arquivamento nos tabelionatos evitaria divergências, como as ocorridas no caso analisado.

IV. **Dispositivo e Tese**

5. Pedido de providências procedente. *Tese de julgamento:* 1. Obrigatoriedade de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

arquivamento de memoriais descritivos e plantas em tabelionatos para usucapião extrajudicial. 2. Inclusão da obrigação no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI das NSCGJ.

Legislação Citada:

- Lei nº 6.015/73, art. 216-A.

Jurisprudência Citada:

- Não há jurisprudência citada no conteúdo fornecido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de expediente instaurado em virtude de sugestão feita pela Corregedoria Permanente da 2ª Vara de Registros Públicos da Capital, no sentido de incluir no item 15 e no subitem 139.2 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ, a obrigação de os notários arquivarem os memoriais descritivos e plantas apresentados, relativos aos imóveis objetos de usucapião, em papel, microfilme ou documentos eletrônicos, com o que concordou o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo, conforme manifestação copiada a fls. 34/38.

É o breve relatório.

PASSO A OPINAR.

Dispõem o item 15 e os subitens 139.1 e 139.2 do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

"15. O Tabelião de Notas manterá arquivos para os seguintes documentos necessários à lavratura dos atos notariais, em papel, microfilme ou documento eletrônico:

a) em relação aos imóveis rurais, Certificado de Cadastro do Imóvel Rural – CCIR emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, com a prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR correspondente aos últimos cinco anos;

b) comprovante ou cópia autenticada do pagamento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis, de direitos reais sobre imóveis e sobre cessão de direitos a sua aquisição – ITBI e do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD, quando incidente sobre o ato, ressalvadas as hipóteses em que a lei autorize a efetivação do pagamento após a sua lavratura;

c) certidões de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao bem imóvel, e as de ônus reais, inclusive com situações positivas ou negativas de indisponibilidade, expedidas pelo Registro de Imóveis, cujo prazo de validade, para este fim, será de 30 (trinta) dias;

d) cópias dos atos constitutivos de pessoas jurídicas e das eventuais alterações ou respectiva consolidação societária, bem como do comprovante de consulta das fichas cadastrais perante as Juntas Comerciais, se disponível, e do comprovante de inscrição e de situação cadastral, emitido pela Receita Federal do Brasil;

e) traslados de procurações, de substabelecimentos de procurações outorgados em notas públicas e de instrumentos particulares de procurações, cujo prazo não poderá ser superior a 90 dias;

f) alvarás;

g) certidões expedidas pelos órgãos públicos federais ou a sua cópia autêntica, quando exigidas por lei;

h) comunicações à Receita Federal do Brasil e às Fazendas Estaduais e Municipais;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

i) cópias das comunicações de substabelecimentos, revogações e renúncias de procurações públicas lavradas por outras serventias."

"139.1. Da ata notarial para fins de reconhecimento extrajudicial de usucapião, além do tempo de posse do interessado e de seus antecessores, poderão constar:

a) declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;

b) declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;

c) a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A, da Lei nº 6.015/73.

139.2. Os documentos apresentados para a lavratura da ata notarial serão arquivados em classificador próprio, obedecidos, no que couber, os itens da Seção II, deste Capítulo;"

No caso concreto, o Pedido de Providências foi instaurado a partir de ofício da MM. Juíza Corregedora Permanente do 14º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, no qual noticiou eventuais irregularidades cometidas pelo 11º Tabelião de Notas da Capital, por ocasião da lavratura de ata notarial para fins de usucapião extrajudicial.

Segundo consta, o Registrador constatou inexatidão na ata notarial a demandar seu aditamento, mas, ao fazê-lo, o Tabelião amparou-se em memorial divergente do anterior apresentado, subscrito pela mesma profissional.

Diante da divergência, o Ministério Público solicitou o envio dos documentos que serviram de base para a lavratura de ambos os atos notariais, em especial, dos memoriais descritivos, quando foi informado pelo Tabelião de que não dispunha das cópias dos memoriais e plantas apresentadas.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

Em razão da divergência e da apuração disciplinar em face do Notário, decidiu-se pelo arquivamento dos memoriais descritivos e plantas em pasta própria.

Instado, o Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo, manifestou-se favoravelmente à obrigatoriedade de arquivamento de memoriais descritivos e plantas apresentados para a lavratura de atas notariais de usucapião em pasta própria, seja em meio físico ou eletrônico.

Após nova manifestação do Tabelião, na qual reafirmou ter procedido conforme as Normas de Serviço, a MMª Juíza Corregedora Permanente afastou o descumprimento de deveres pelo Tabelionato, concluindo pela ausência de falha dolosa na prestação do serviço extrajudicial, mas determinou, para evitar repetição de situação assemelhada, que se atentasse ao disposto no 139.2 do Capítulo XVI das NSCGJ, arquivando cópia dos documentos apresentados para a lavratura dos atos notariais, em classificador próprio.

No ensejo e na busca da padronização das decisões administrativas e da segurança jurídica, a Corregedoria Permanente submeteu sua decisão à ratificação ou modificação por esta Corregedoria Geral da Justiça, inclusive para eventuais providências correlatas tidas por pertinentes, em especial com referência à interpretação dos subitens 139.1 e 139.2 do Capítulo XVI das NSCGJ e para eventual menção expressa de arquivamento de cópias das plantas e memoriais descritivos no item 15 do Capítulo XVI das NSCGJ, caso sejam apresentados aos tabeliães ao lavrar atas notariais que visam instruir procedimento de usucapião extrajudicial.

Pois bem.

O item 15 não faz qualquer menção ao arquivamento dos memoriais descritivos e das plantas apresentadas para a lavratura de ata notarial, documentos indispensáveis no procedimento da usucapião

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

extrajudicial, conforme consta no subitem 416.2 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ:

"416.2. 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;

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;

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

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

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

na matrícula dos imóveis confinantes; ou pelos ocupantes a qualquer título."

Houvesse o arquivamento de tais documentos, a divergência nas informações existente no caso em análise, poderia ter sido solucionada com a simples consulta dos documentos arquivados.

É evidente que a inclusão da obrigação de arquivamento do memorial descritivo e planta nos tabelionatos impossibilitaria o lançamento de informações conflitantes, como ocorreu no presente caso.

Desta forma, sugere-se que no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI das NSCGJ seja incluída a letra "j", com a seguinte redação:

"j) cópias dos memoriais descritivos e plantas para os pedidos de reconhecimento de usucapião."

Assim, a inclusão ora sugerida cria a obrigação, ao notário, de arquivamento dos mencionados documentos e, ao mesmo tempo, evita que situações semelhantes à dos autos se repita.

Por fim, a solução dada pela Corregedoria Permanente do Tabelião de Notas em apreço foi suficiente para solucionar o impasse, não merecendo qualquer reparo.

Assim, pelas razões expostas no parecer, proponho a inclusão da letra "j" no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI do Tomo II das NSCGJ, conforme minuta que segue.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código KL62D77N.

MINUTA DE PROVIMENTO CGJ Nº [**]/2025

Inclui a letra "j" no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de permanente revisão e atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a promoção de ajustes e mudanças em decorrência das constantes transformações sociais;

CONSIDERANDO a necessidade dos Tabelionatos de Notas manterem arquivados as cópias dos memoriais descritivos e das plantas apresentados para a lavratura de ata notarial, que vise instruir procedimento de usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO, finalmente, o decidido nos autos do Processo CG nº 2025/00019788;

RESOLVE:

Artigo 1º - Incluir a letra "j" no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

"j) cópias dos memoriais descritivos e plantas para os pedidos de reconhecimento de usucapião."

Artigo 2º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo,

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Silvana Trivelin Daniele, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Processo nº 2025/00019788

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM. Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, edito o Provimento conforme minuta apresentada, a ser publicado, juntamente com o parecer e esta decisão, na imprensa oficial e no Portal do Extrajudicial.

Após, arquivem-se os autos.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código D1QT9N63.

PROVIMENTO CGJ Nº 52/2025

Inclui a letra "j" no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O **DESEMBARGADOR FRANCISCO LOUREIRO, CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS,

CONSIDERANDO a necessidade de permanente revisão e atualização das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a promoção de ajustes e mudanças em decorrência das constantes transformações sociais;

CONSIDERANDO a necessidade dos Tabelionatos de Notas manterem arquivados as cópias dos memoriais descritivos e das plantas apresentados para a lavratura de ata notarial, que vise instruir procedimento de usucapião extrajudicial;

CONSIDERANDO, finalmente, o decidido nos autos do Processo CG nº 2025/00019788;

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código E697JQD4.

RESOLVE:

Artigo 1º - Incluir a letra "j" no item 15 da Subseção II do Capítulo XVI do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, com a seguinte redação:

"j) cópias dos memoriais descritivos e plantas para os pedidos de reconhecimento de usucapião."

Artigo 2º - Este provimento entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (17/12/25).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2025/00019788 e o código E697JQD4.