

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-A da Lei Federal nº 6.015/1973, introduzido pela Lei Federal 13.105/2015 e alterado pela Lei Federal 13.465 de 11/07/2017)

1) Requerimento dos interessados, com sua qualificação completa (nome completo, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão, endereço, estado civil (se casado(a), regime de bens e pacto antenupcial, se houver, nome completo do cônjuge, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão), o qual deverá ser assinado por advogado devidamente constituído (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), que representará os interessados no pedido da usucapião extrajudicial.

O requerimento deverá conter:

a) o pedido de prenotação e de deferimento do procedimento administrativo de usucapião;

b) a exposição do suporte fático da norma jurídica que foi concretizada e sobre como se deu tal concretização;

c) a justificativa pormenorizada do seu direito, detalhando qual espécie de usucapião é aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição do direito real no caso concreto alegado;

d) a descrição:

- do início da posse, do tempo e do modo de aquisição, contendo declaração de ser mansa, pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;

- de eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão "causa mortis", qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão (observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a "sucessio possessionis");

e) as declarações:

- no caso de usucapião ordinária: da existência de justo título, com sua descrição, e da existência de boa-fé;

- nos casos de em que cabível em razão da espécie de usucapião: de que não é proprietário de outro imóvel rural ou urbano, sob as penas da lei;

f) requerimento de notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua

concordância, valendo o silêncio como anuência, informando os endereços para envio da correspondência.

1.1) Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

1.2) Se pessoa jurídica requerente, apresentar cópia autenticada do contrato social no qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, juntamente com a certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

1.3) O espólio não pode requerer o reconhecimento extrajudicial de usucapião. Falecido o possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cabendo a eles alegar a sucessão e a aquisição do imóvel.

2) Procuração pública ou particular, pela qual os interessados tenham outorgado poderes de representação específicos ao advogado que subscreveu o requerimento (art. 489 do CNUJ/SC);

2.1) Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

2.2) Advogado atuando em causa própria poderá requerer diretamente a instauração do procedimento.

3) 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), contendo a qualificação completa dos interessados. Necessário que a descrição do imóvel na ata notarial não conflite com o projeto e o memorial descritivo.

4) Planta do imóvel contendo:

a) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, com firmas reconhecidas (art. 704 do CN/CGJ-SC c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016);

b) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas (art. 704 do CN/CGJ-SC c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016).

Obs1: Art. 216-A, § 2º da Lei 6.015/73: 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.

Obs2: Entende-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (art. 213, § 10, da Lei 6.015/73 c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

Art. 216-A, § 11. No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo.

§ 12. Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos.

Obs3: se pessoa jurídica requerente ou confrontante ou titular de direitos, apresentar cópia autenticada do contrato social no qual conste o nome do sócio representante e administrador da empresa, juntamente com a certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, nos termos do art. 483 do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de SC/ 2013.

c) Área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc. (Princípio da Especialidade Objetiva).

d) Localização das áreas de preservação, das servidões e dos recuos legais;

e) Número das matrículas do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes ou, caso algum deles seja área de posse, indicar que se trata de imóvel de posse;

f) Nome do(s) proprietário(s) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes e número do lote, caso seja loteamento registrado;

4.1) Deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a higidez da cadeia proprietária.

4.2) Em qualquer caso, será necessário apresentar 04 (quatro) vias da planta original ou 01 (uma) via original acompanhada de 03 (três) cópias autenticadas para fins de notificação da União, do Estado e do Município.

4.3) Caso haja ônus sobre o imóvel a ser usucapido, deverá o credor se manifestar expressamente sobre o cancelamento do gravame ou sobre a sua manutenção em face do novo titular. O processamento extrajudicial do pedido somente poderá ocorrer se houver acordo entre o credor e o requerente da usucapião sobre o cancelamento ou sobre a permanência do ônus na nova matrícula. Se houver qualquer tipo de litígio, o procedimento deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz).

5) Memorial descritivo contendo:

a) Descrição completa e com precisão da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências dos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características, ou seja, área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc., confrontações, localização, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da esquina mais próxima);

b) Procedimento e equipamentos utilizados;

c) Declaração do técnico responsável atestando que: (1) elaborou pessoalmente o levantamento; (2) o imóvel em questão tem limites definidos; (3) não existe litígio aparente com os confrontantes; (4) os confrontantes são aqueles indicados na planta e no memorial.

d) Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firma reconhecida (art. 704 do CNGJ/SC).

6) Croquis de localização do imóvel em escala reduzida para fins de publicação de editais, constando: área, confrontantes, pontos de referência e indicação quanto ao norte magnético. O croqui deverá permitir a identificação da localização do imóvel por terceiros, devendo, portanto, ser clara e legível na impressão jornalística.

7) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART com o comprovante de quitação, conforme artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

8) Certidões negativas atualizadas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente comprovando a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.), bem como em relação às pessoas (inventário e partilha, falência, etc.), quais sejam:

a) ações cíveis (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e da Comarca de Balneário Camboriú- SC);

b) ações cíveis da Justiça Federal (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e da Comarca de Balneário Camboriú - SC).

8.1) Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de sucessão, de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei.

8.2) Certidões positivas deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito.

8.3) Observar o prazo de validade da certidão. Se não houver prazo no documento, considera-se atualizada a certidão emitida há menos de 90 dias até a data do protocolo.

9) Concordância da União, do Estado de Santa Catarina e do Município com o pedido de usucapião através de certidão que descreva o imóvel usucapiendo. Caso não seja apresentada a certidão, será promovida a notificação do ente público respectivo para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.

9.1) o silêncio da União, do Estado e do Município será interpretado como anuência (§ 3º do art. 216-A da Lei 6.015/73 e item 2.3 da Circular nº 26/2016

da CGJ/SC), salvo se o imóvel confrontante for de propriedade do ente público e não for bem de uso comum (nesse caso, o silêncio do ente público respectivo será interpretado como discordância - § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73).

10) Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo: justo título (Escritura Pública, Instrumento Particular de aquisição do imóvel, carta de arrematação ou de adjudicação não registradas, compromisso de compra e venda com prova de quitação, etc.) 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 (IPTU, água, luz, telefone fixo, cadastro na Prefeitura, etc.). Tais documentos poderão ser complementados com fotos da família no imóvel, declarações assinadas por vizinhos, etc.

10.1) No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva;

10.2) Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido.

11) Documentos comprobatórios das confrontações apresentadas na planta: certidões de confrontação da Prefeitura Municipal, certidões atualizadas das matrículas, contratos, termo de posse ou escritura de posse, comprovantes de pagamento de impostos, taxas e/ou todos os demais documentos que comprovem que os proprietários dos imóveis confrontantes constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel objeto da usucapião.

12) Comprovar o pagamento do FRJ (Fundo de Reaparelhamento da Justiça). O boleto bancário para pagamento será fornecido pela serventia após a análise do título.

13) Pagamento prévio dos emolumentos (art. 14 da Lei 6.015/73), de acordo com o Regimento de Custas do Estado de Santa Catarina.

OBSERVAÇÕES:

a) Todos os documentos devem ser apresentados em via original ou cópia autenticada (exceto procurações particulares, que deverão ser apresentadas na via original - art. 489 do Código de Normas da CGJ/SC);

b) O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados;

c) Anexar o arquivo do memorial descritivo em cópia em meio magnético (CD/PenDrive) no formato Word ou enviar para o e-mail 2ribc@2ribc.com.br;

d) O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. O valor da publicação será cotado e repassado aos interessados, os quais deverão efetuar o pagamento antes da publicação do edital.

Artigo 216-A § 13. Para efeito do § 2º deste artigo 216-A da Lei 6.015/73, caso não seja encontrado o notificando ou caso ele esteja em lugar incerto ou não sabido, tal fato será certificado pelo registrador, que deverá promover a sua notificação por edital mediante publicação, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretado o silêncio do notificando como **concordância**.

§ 14. Regulamento do órgão jurisdicional competente para a correção das serventias poderá autorizar a publicação do edital em meio eletrônico, caso em que ficará dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

REQUISITOS PARA NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES, TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS REGISTRADOS OU AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO E/OU NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CONFINANTES:

- Apresentar requerimento pelo qual o advogado dos interessados pede a notificação, indicando o nome e o endereço completo de quem pretende que seja notificado, acompanhado de cópia autenticada da planta apresentada e da anotação de responsabilidade técnica.

- O valor da notificação deverá ser custeado pelo requerente.

REVISADO em 07/08/2017

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC