

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

(Art. 216-A da Lei Federal 6.015/1973, introduzido pela Lei 13.105/2015 e alterado pela Lei 13.465/2017; Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017)

1. Requerimento dos interessados, com sua qualificação completa (nome completo, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, data de nascimento, profissão, endereço, e-mail, estado civil (se casado(a), regime de bens e pacto antenupcial, se houver, nome completo do cônjuge, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, data de nascimento, 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 atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo artigo 319 do Código de Processo Civil, bem como indicará:

- a) o pedido de prenotação e de deferimento do procedimento administrativo de usucapião;
- b) a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- c) justificativa pormenorizada do seu direito, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição do direito real no caso concreto alegado;
- d) a origem e as características 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; a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;
- e) o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo, 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”);
- f) 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 (certidão negativa para fins de usucapião emitida pelo Registro de Imóveis);
- g) o valor atribuído ao imóvel usucapiendo. O valor do imóvel declarado pelo requerente será seu valor venal relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 4º, § 8º do Provimento CNJ 65/2017).
- h) 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.
- i) 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;

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 (ou eletrônica) da última alteração contratual, na qual conste o nome do sócio administrador / representante da empresa, devidamente registrada no órgão competente, bem como a Certidão Simplificada atualizada expedida pela Junta Comercial, em atenção ao art. 483 do CNCGJSC. Caso a última alteração não seja o último arquivamento perante a Junta Comercial, apresentar Certidão Específica expedida pela Junta Comercial, sem necessidade de apresentação da Certidão Simplificada.

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.

1.4 O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II do artigo. (§2º do art. 4º do Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017).

2. Instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (inciso VI do Art. 4º do Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017).

3. Ata notarial (inciso I do art. 4º e art. 5º do Provimento CNJ nº 65, de 14.12.2017) lavrada por Tabelião do Município de Balneário Camboriú-SC, contendo a qualificação completa e endereço eletrônico 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.

3.1 A descrição do imóvel na ata notarial deverá estar em conformidade com a planta e o memorial descritivo.

3.2 O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo (art. 4º, § 7 do Provimento CNJ nº 65/2017) .

4. Planta e memorial descritivo do imóvel assinados por profissional legalmente habilitado com prova de Anotação de Responsabilidade Técnica- ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica- RRT no respectivo conselho de fiscalização profissional (art. 704 do CNCGJ/SC c/c

item 2.10 da Circular nº 26/2016 e art. 4º, inciso II Provimento CNJ nº 65/2017) 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, com reconhecimento das assinaturas de todos, lançadas na planta e no memorial, por semelhança ou autenticidade (§ 6º do art. 4º do Provimento CNJ nº 65/2017).

4.1 Descrição completa e precisa da área conforme consta na planta, 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).

4.2 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 quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância (art. 10 do Provimento CNJ nº 65/2017 e art. 216-A, § 2º da Lei 6.015/73).

§ 1º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no *caput* sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6º Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento, para manifestar-se no prazo de quinze dias, aplicando-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP.

§ 7º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

4.3 Tratando-se de pessoa jurídica (requerente, confrontante ou titular de direitos), a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal (§ 9º do art. 10 do Prov. CNJ 65/2017). Neste caso, necessário apresentar cópia autenticada da última alteração contratual, na qual conste o nome do sócio administrador / representante da empresa, devidamente registrada no órgão competente, bem como a Certidão Simplificada atualizada expedida pela

Junta Comercial , em atenção ao art. 483 do CNCJSC. Caso a última alteração não seja o último arquivamento perante a Junta Comercial, apresentar Certidão Específica expedida pela Junta Comercial, sem necessidade de apresentação da Certidão Simplificada.

4.4 Na hipótese de algum titular de direitos reais e de outros direitos registrados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula do imóvel confinante ter falecido, poderão assinar a planta e memorial descritivo os herdeiros legais, desde que apresentem escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante (art. 12 do Provimento CNJ nº 65, de 14.12.2017).

4.5 Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (art. 10, § 10 do Prov CNJ 65/2017).

4.6 Será dispensada a apresentação de planta e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício ou loteamento regularmente instituído, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula (§ 5º do art. 4º do Provimento CNJ 65/2017).

4.7 No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, 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 (§ 11 do art.216-A, da Lei 6.015/73 e art. 6º do Provimento CNJ 65/2017).

4.8 Se o imóvel confinante contiver um condomínio edilício, bastará a notificação do síndico ou da Comissão de Representantes (se for o caso), dispensada a notificação de todos os condôminos (art. 213, § 10 e § 12, da Lei 6.015/73 c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC e art. 6º do Provimento CNJ 65/2017).

4.9 Infrutíferas as notificações, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância. (Art. 11 do Prov. CNJ 65/2017)

Parágrafo único. A notificação por edital poderá ser publicada em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo tribunal.

4.10 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.

4.11 Se possível, enviar o memorial via e-mail para 2ribc@2ribc.com.br (no formato Word), para que a descrição da(s) área(s) seja reproduzida com mais agilidade e segurança no registro.

5. Documentos comprobatórios das confrontações citadas 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.

6. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião. 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. A impugnação do titular do direito impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial (Art. 14 do Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017).

7. Anotação de Responsabilidade Técnica- ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica- RRT no respectivo conselho de fiscalização profissional, com o comprovante de quitação, conforme artigo 618 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça de SC/ 2013.

8. **Justo título** ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse. (inciso III do Art. 4º do Provimento CNJ nº 65/2017)

8.1 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. (Art. 13 do Provimento CNJ nº 65/2017).

9. **Certidões negativas** dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos trinta 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 à do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;

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

9.2 Observar o prazo de validade da certidão.

10. **Declaração** do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião. (inciso VII do Art. 4º do Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017).

11. **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 trinta dias antes do requerimento. (Inciso VIII do Art. 4º do Provimento CNJ nº 65 de 14.12.2017).

12. **Certidão de confrontação** atualizada do imóvel, expedida pela municipalidade.

13. **Certidão do imóvel ou certidão para fins de usucapião** expedida pelos 1º e 2º Registros de Imóveis de Balneário Camboriú-SC e, se necessário, pelo 1º Registro de Imóveis de Itajaí-SC, a fim de instruir o processo e atestar se o imóvel usucapiendo possui ou não matrícula ou transcrição naquela serventia.

14. **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.

15. Para o processo administrativo de usucapião extrajudicial são devidos emolumentos correspondentes à metade do previsto no item 2.2 da Tabela III, nos termos do artigo 85 da Lei Complementar Estadual nº 755/2019 (Regimento de Emolumentos de SC).

15.1 Caso o pedido de usucapião seja deferido, serão devidos emolumentos para registro da aquisição originária da propriedade, tomando-se por base o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 14 da Lei 6.015/73).

16. Comprovar o pagamento do FRJ - Fundo de Reparcelamento da Justiça do Estado de Santa Catarina. O boleto bancário para pagamento será fornecido pela serventia após a análise do título.

17. Conforme art. 15 do Provimento CNJ nº 65/2017, estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

§ 1º A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

§ 2º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.

§ 3º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o procedimento extrajudicial deverá ser encerrado e enviado ao juízo competente para o rito judicial da usucapião.

18. Após a notificação prevista no *caput* do art. 15 Provimento CNJ nº 65/2017 (item 17 acima), o oficial de registro de imóveis expedirá edital, que será publicado pelo requerente e às expensas dele, na forma do art. 257, III, do CPC, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subseqüentes ao da publicação. O valor da publicação será cotado e repassado aos interessados, os quais deverão efetuar o pagamento antes da publicação do edital.

OBSERVAÇÕES:

- a) Todos os documentos devem ser apresentados em via original (§ 1º do art. 4º do Provimento CNJ nº 65, de 14.12.2017) inclusive as procurações particulares (art. 489 do Código de Normas da CGJSC/2013).
- b) O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados.

Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que o título apresentado para registro estará sujeito a análise, nos termos do art.198 da Lei Federal nº 6.015/73.

REVISADO em 17/09/2020

Coordenação do Setor de Registro do 2º RIBC