



ESTADO DE SANTA CATARINA

COMARCA DE PORTO BELO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL  
FRANCINY BEATRIZ ABREU  
OFICIAL TITULAR

## Procedimento de USUCAPIÃO Extrajudicial e seu REGISTRO

Art. 1.071 do novo CPC (Lei 13.105/15), arts. e 167, I, 28) e 216-A da LRP  
Ordinário (art. 1.242 CC, extraordinário (Art. 1.238 CC), especial urbano (arts. 183 da CRFB/88 e 1.240 CC),  
especial rural (arts. 191 da CRFB/88 e 1.239/ do CC), ou coletivo (art. 10 da Lei 10.257/2001 - Estatuto da  
Cidade). Circular n. 26, de 15 de março de 2016 da CGJ/SC  
PROVIMENTO 65/2017 CNJ

GUIA nº \_\_\_\_\_ Matrícula nº \_\_\_\_\_ vinculada ok ( ); Vinculada a guia \_\_\_\_\_; Central Indisp. ok ( ).

**Competência:** ofício de registro de imóveis da circunscrição em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele.

**Objeto:** A propriedade e demais direitos reais passíveis da usucapião.

**Todas as notificações** destinadas ao requerente serão efetivadas na pessoa do seu advogado ou do defensor público, **por e-mail**. A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

**Sem prejuízo da via jurisdicional**, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião formulado pelo requerente – representado por advogado ou por defensor público, nos termos do disposto no art. 216-A da LRP. É vedado o procedimento extrajudicial de Usucapião para bens públicos. Pode ser solicitada, a qualquer momento, a suspensão do procedimento extrajudicial pelo prazo de trinta dias.

Poderá ser requerida a desistência da via judicial para promoção da via extrajudicial. Homologada a desistência, poderão ser utilizadas as provas produzidas na via judicial.

**Atenção: PESSOA JURÍDICA NÃO PODE SER AUTORA DE PEDIDO DE USUCAPIÃO ESPECIAL (Arts. 183 e 191 da CRFB/88 e 1.239 e 1.240 CC).**

### REQUISITOS DO REQUERIMENTO DE USUCAPIÃO:

( ) **Requerimento assinado por advogado** inscrito na OAB - **EM DUAS VIAS** – indicando o **endereço eletrônico (e-mail) mediante o qual receberá as intimações** a serem realizadas neste procedimento, com **qualificação e endereço completo do(s) interessado(s)** [art. 176, § 1º, II, “4”, e III, “2)” da Lei 6015/73; arts. 461, II e §1º, 476, 478 e 688 do Código de Normas da CGJSC]. Anexar **cópia autenticada dos respectivos comprovantes de endereço e documentos de identificação (RG, CPF).**

**Se pessoa física: separado(a), divorciado(a), viúvo(a) ou convivente. Se solteiro(a):** declarar que não vive em **União Estável**. Se **casado, ou em caso de manter união estável, o esposo(a) ou convivente deverá ser nominado(a) e qualificado(a), e dar anuência** (salvo no regime de separação absoluta de bens - art. 1.647, II, CC, e art. 73 da Lei 13.105/15 - novo CPC). Deve constar, ainda, o **regime e a data do casamento, e se união estável**, fazer remissão ao contrato/escritura ou declaração de convivência. **Estrangeiro: constar CPF**, passaporte ou **documento de identificação** de seu país, se houver tratado internacional aceitando (Mercosul, p ex.) e estado civil (Instrução Normativa nº 1548/2105 e arts. 478 e 479 do novo CN).

**Se pessoa jurídica:** indicar o CNPJ e sede, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS) da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC - ATC/SC e art. 1º da Lei nº 8.935/94.



O **Requerimento** atenderá, no que couber, aos **requisitos da petição inicial**, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil – CPC, bem como indicará:

I – a **modalidade de usucapião** requerida e sua base legal ou constitucional (ordinário, extraordinário, especial urbano, especial rural, ou coletivo);

II – a **origem e as características da posse**, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III – o **nome e estado civil de todos os possuidores** anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;

IV – 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. Havendo matrícula, ainda que o terreno usucapiendo se refira à parte desta ou tenha descrição diversa, deverá ser indicada;**

V – o **valor atribuído ao imóvel** usucapiendo: valor venal ou o valor de mercado aproximado, **podendo haver impugnação, na forma do art. 502 do CN.**

OBS.1: Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas.

OBS.2: O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse. Se na petição não houver especificação de fração, será considerado que cada requerente tem igual fração ideal de posse sobre o imóvel.

OBS. 3: A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião. Porém, o **reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.** A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem. Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.

OBS. 4: A **impugnação do titular do direito real** constante da matrícula poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, **a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.**

OBS.5: Apresentado o pedido (requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com os documentos previstos nos incisos de I a IV do art. 216-A) da LRP, este será protocolado (art. 182 e ss. da LRP) e autuado como “processo” pela Registradora, a qual prorrogará, no livro próprio, o prazo da prenotação. Os **efeitos do protocolo**, que são os da prioridade do título e da preferência nos direitos reais (art. 186 da LRP), **ficarão suspensos e valerão até a data do acolhimento ou da rejeição do pedido, pela Registradora.**

#### **DOCUMENTOS:**

O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente, indicando o respectivo número de inscrição na OAB/SC 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 [em meio físico (duas vias) e digital, onde conste as coordenadas GEOGRÁFICAS, de acordo com o sistema geodésico de referência SIRGAS-2000\*] 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 devidamente quitados (art. 618 do CNCJSC); 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.** 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; ou a planta pode ser assinada pelo inventariante com exibição do termo de nomeação.

\* Desde 25 de fevereiro de 2015, o SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas) é o único sistema geodésico de referência oficialmente adotado no Brasil. Entre 25 de fevereiro de 2005 e 25 de fevereiro de 2015, admitia-se o uso, além do SIRGAS2000, dos referenciais SAD 69 (South American Datum 1969) e Córrego Alegre. O emprego de outros sistemas que não possuam respaldo em lei, pode provocar inconsistências e imprecisões na combinação de diferentes bases de dados georreferenciadas. É obrigatório para entes públicos, como o Registro de Imóveis e para qualquer um que necessite receber ou fornecer informações espaciais em escalas relevantes de e para o governo e de e para as instituições produtoras de cartografia no Brasil. Resumindo, para todos os que fazem uso ou produzem informações geográficas. (fonte: <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geodesia/pmrg/faq.shtm>).

**OBS.1:** Deverá conter a **anuência da Prefeitura Municipal de Porto Belo ou de Bombinhas-SC na planta e memorial**, onde confrontar com via pública ou área pública. Se o **Município** for confrontante -> obter anuência da Procuradoria; se **Estado** for confrontante -> obter anuência da P.G.E; Se **União** -> anuência da Autopista Litoral Sul – que está autorizada pelo DNIT (BR 101) ou da SPU (terreno de marinha ou acrescido), na planta e memorial. **Não havendo anuência do Município, Estado ou da União** na planta, poderá ser apresentado requerimento solicitando a este Ofício que os notifique.

**OBS.2:** Se confrontante for **pessoa jurídica, indicar CNPJ**, sede e representante legal, fazendo-se acompanhar de **contrato social atualizado/última alteração contratual + certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 do CN, Enunciado n. 20 (Tabelionato de Notas) ANOREG/SC - ATC/SC e art. 1º da Lei nº 8.935/94.

**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 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;

Obs.: **Certidões negativas, civil e criminal, da Justiça Federal da 4ª região** ( [www.trf4.jus.br](http://www.trf4.jus.br) ícone “certidão on line”, tipo de certidão “civil e criminal”) **e da região cuja jurisdição abranja o Município do domicílio do requerente**; da Distribuição do **Foro Trabalhista de Balneário Camboriú** e do foro trabalhista cuja **jurisdição abranja o Município do domicílio do requerente**, e da **Justiça Estadual** (civil, criminal, executivos fiscais, falência e concordatas), da **Comarca de Porto Belo e do domicílio do requerente**. **Todas as certidões devem ser expedidas em nome do requerente e de toda a cadeia de possuidores/proprietários/titulares de direito anteriores (antecessores do imóvel)**, pelo prazo necessário à aquisição da propriedade (10 anos com justo título, 15 anos sem justo título ou 05 anos – se usucapião especial);

**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 e específicos, indicando o imóvel (descrição completa, com n. de matrícula, se houver) e a finalidade da procuração (propor procedimento extrajudicial de usucapião), 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 trinta dias antes do requerimento**.

**IX - Quando se tratar de Usucapião Especial** (art. 183, §§. 1º e 3º da CF): Requerer a expedição da **Certidão negativa de registro de imóvel em nome do requerente por este Ofício (Comarca de Porto Belo)**; **apresentar certidão negativa expedida pelo Registro de Imóveis de Tijucas e pelo Registro de Imóveis do domicílio do requerente**, mais **declaração de que não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural** (temos modelo), com firma reconhecida por autenticidade;

**X - Certidão negativa de registro ou positiva de registro (matrícula) do imóvel usucapiendo**. **Requerer neste Ofício e apresentar certidão negativa ou positiva (inteiro teor, ônus e ações) do imóvel expedida pelo Registro de Imóveis de Tijucas** para instruir o processo (art. 197 LRP);

**XI - Certidão da FATMA, FAMAP e/ou FAMAB** informando se o imóvel usucapiendo encontra-se ou não, total ou parcialmente, localizado em Área de Preservação Permanente (APP), Área de Preservação Ambiental (APA), Área de Relevante Interesse Ecológico, ou de Reserva Florestal Legal (RL) -Lei 6.938/81 e art. 225 da Constituição Federal; em caso positivo, **acompanhada de planta com localização** das respectivas áreas;

**XII - 03 (três) fotografias do imóvel** (no mínimo), atuais e de ângulos diversos (frente e construções se existentes);

**XIII - 01 mapa do site “google Earth”**, destacando com caneta marca texto a exata localização do imóvel, assinado pelo profissional que elaborou o memorial e a planta, e pelo requerente(s);



XIV - **Se imóvel urbano**, apresentar IPTU ou Certidão da Prefeitura com n. **inscrição imobiliária, endereço, se há benfeitorias e valor venal** (art. 176, § 1º, II, “3)”, b, da Lei 6015/73 e art. 16, LC 156/97). **NÃO HAVENDO CADASTRO (IPTU), COMPROVAR POR MEIO DE CERTIDÃO NEGATIVA DO IMÓVEL E EM NOME DO REQUERENTE (PREFEITURA).**

XV - OS CONFRONTANTES DEVERÃO SER COMPROVADOS POR MEIO DE CERTIDÃO atualizada DA PREFEITURA MUNICIPAL – art. 705 CNCGJSC e apresentando-se também as **certidões de inteiro teor dos imóveis que ainda forem matriculados no Registro de Imóveis de Tijucas-SC.**

**Todos os documentos deverão ser apresentados no original.** 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. O requerimento, juntamente com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, **prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.**

OBS.1: O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

OBS.2: Só será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

OBS.4: Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial.

OBS.5: 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.

OBS.6: Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior. Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.

## **USUCAPIÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL**

Para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio. Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula. 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.

### **NOTIFICAÇÕES:**

**Se a planta não estiver assinada por algum confrontante** ou 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, 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, podendo a parte notificanda comparecer em cartório para receber a notificação.

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

**Para cada notificação serão exigidos:**

- **Três vias da carta** notificatória [Por confrontante. Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros], acompanhadas de **cópia autenticada do requerimento inicial e da ata notarial, bem como da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos** que a instruíram. As cópias autenticadas poderão ser efetuadas por esta Serventia às expensas do requerente;

- Indicação do **nome, qualificação e endereço** [tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá indicar cnpj, sede e a pessoa com poderes de representação legal];

- Constar expressamente na notificação, a ser redigida pelo procurador do requerente, 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;

- **Assinatura** pelo procurador do requerente.

Obs.1: Com relação aos confrontantes, aplica-se ao que couber o disposto nos §§ 2º e seguintes do art. 213 e seguintes da LRP: serão notificados no endereço do imóvel confrontante ou nas suas residências/domicílios se diversos. Somente serão intimados por edital após esgotar todas as tentativas de notificação pessoal (local do imóvel e domicílio).

Obs. 2: 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.

Obs. 3: 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. A concordância também poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto. Também considera-se outorgado o consentimento e dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações e de certidão do distribuidor cível expedida até trinta dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I – compromisso ou recibo de compra e venda;

II – cessão de direitos e promessa de cessão;

III – pré-contrato;

IV – proposta de compra;

V – reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI – procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII – escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;

VIII – documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.



A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida

Obs.4: 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.

### **NOTIFICAÇÕES FAZENDAS PÚBLICAS**

Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à **União, ao Estado** (pelo correio com aviso de recebimento) e ao **Município** pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, para manifestação sobre o pedido no prazo de quinze dias.

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

#### **Para cada ente público serão exigidos:**

- **Requerimento na inicial ou em documento a parte, para notificação das Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, acompanhado de cópias autenticadas do requerimento inicial e da ata notarial, bem como da planta e do memorial descritivo, sendo** uma via de cada para as **Fazendas Públicas Federal, Estadual** e três vias de cada documento para a **Fazenda Municipal (notificação via RTD)**. As cópias autenticadas poderão ser efetuadas por esta Serventia às expensas do requerente (§ 3º do art. 216-A da LRP).

- **Pagamentos dos emolumentos** para notificação pessoal do município no RTD e pagamento do valor da carta por AR referente a notificação do Estado e União.

#### **AQUISIÇÃO DERIVADA DA POSSE:**

Em quaisquer dos casos, **deverá ser justificado pelo(s) próprio(s) requerente(s) [por meio de declaração com firma reconhecida por autenticidade, ciente da responsabilidade civil e criminal, de falsidade ideológica (art. 299 CP) de tal declaração], o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação** dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

A prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. A análise dos documentos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.

#### **EDITAL**

Após a notificação das fazendas públicas, a 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 subsequentes ao da publicação.

Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.



Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

O edital poderá ser publicado em meio eletrônico, desde que o procedimento esteja regulamentado pelo órgão jurisdicional local, dispensada a publicação em jornais de grande circulação.

### **DILIGÊNCIAS**

Para a elucidação de quaisquer dúvidas, imprecisões ou incertezas, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado. Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

### **PROCEDIMENTO DE JUSTIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA**

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de justificação administrativa perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

### **REJEIÇÃO DO PEDIDO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO**

A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de usucapião no foro competente. Com a rejeição do pedido extrajudicial e a devolução de nota fundamentada, cessarão os efeitos da prenotação e da preferência dos direitos reais determinada pela prioridade, salvo suscitação de dúvida.

A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição no mesmo prazo ou suscitará dúvida registral nos moldes dos art. 198 e seguintes da LRP.

**IMPORTANTE: HAVENDO INDÍCIOS DA EXISTÊNCIA DE PARCELAMENTO DO SOLO CLANDESTINO, A REGISTRADORA NOTICIARÁ O FATO AO REPRESENTANTE DO MINISTÉRIO PÚBLICO DA COMARCA, com remessa da documentação disponível (item 2.11 da Circular 26/2016 e art. 717 do CN/CGJSC).**

### **IMPUGNAÇÃO**

**Em caso de impugnação** do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por qualquer um dos titulares de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos entes públicos ou por algum terceiro interessado, a **registradora marcará data para tentativa de acordo entre as partes.**

Não havendo conciliação, lavrará **relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião e entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente**, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo.





## IMÓVEIS RURAIS:

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural RESPEITARÁ no mínimo O MÓDULO RURAL da região (12 hc) e somente será realizado após a apresentação:

**I – do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural – CAR**, de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

**II – do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR** mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – Incra, devidamente quitado;

**III – de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro** georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

OBS.1: Estatuto da Terra: “Art. 65. **O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural.** § 1º Em caso de sucessão causa mortis e nas partilhas judiciais ou amigáveis, não se poderão dividir imóveis em áreas inferiores às da dimensão do módulo de propriedade rural. § 2º Os herdeiros ou os legatários, que adquirirem por sucessão o domínio de imóveis rurais, não poderão dividi-los em outros de dimensão inferior ao módulo de propriedade rural”.

OBS. 2: Se a área for resultante de loteamento, será necessária aprovação prévia do INCRA. Se resultante de desdobro, e tiver área inferior à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), 2 hectares, será necessária aprovação prévia do INCRA conforme dispõe a Lei nº 4.947/66 em seu art. 10: “Fica vedada a inscrição de loteamentos rurais no Registro de Imóveis, sem prova de prévia aprovação pela autoridade pública competente a que se refere o artigo 61 da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964”. Art. 61 : “O proprietário de terras próprias para a lavoura ou pecuária, interessados em loteá-las para fins de urbanização ou formação de sítios de recreio, **deverá submeter o respectivo projeto à prévia aprovação e fiscalização do órgão competente do Ministério da Agricultura ou do Instituto Brasileiro de Reforma Agrária, conforme o caso**”.

## IMÓVEIS URBANOS

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel urbano, *salvo o constitucional*, RESPEITARÁ as **exigências municipais** de dimensionamento e os índices urbanísticos para sua edificação (plano diretor). Em **Bombinhas (LC 104/2009): a área mínima 360,00 m<sup>2</sup>; em Porto Belo (LC 33/11, com alterações da LC 86/17 e da LC 92/18) para fins de usucapião, área mínima de 125m<sup>2</sup> e testada de 3,00m.**

## DO REGISTRO

O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel implica abertura de **nova matrícula**. Entretanto, na hipótese de o imóvel usucapiendo encontrar-se matriculado e o pedido referir-se à totalidade do bem, **o registro do reconhecimento extrajudicial de usucapião será efetuado na própria matrícula existente.**

Caso o reconhecimento extrajudicial da usucapião atinja **fração de imóvel matriculado** ou imóveis referentes, total ou parcialmente, a duas ou mais matrículas, será aberta nova matrícula para o imóvel usucapiendo, devendo as matrículas atingidas, conforme o caso,



ser encerradas ou receber as averbações dos respectivos desfalques ou destaques, **dispensada, para esse fim, a apuração da área remanescente.**

O ato de abertura de matrícula decorrente de usucapião conterà, sempre que possível, para fins de coordenação e histórico, a indicação do registro anterior desfalcado e, no campo destinado à indicação dos proprietários, a expressão “adquirido por usucapião”.

### **CONSTRUÇÕES**

A abertura de matrícula de imóvel edificado **independerá da apresentação de habite-se.**

### **UNIDADE AUTÔNOMA CONDOMINIAL**

O deferimento do Usucapião depende da existência de registro de incorporação.

Tratando-se de usucapião de **unidade autônoma** localizada em **condomínio edilício objeto de incorporação**, mas **ainda não instituído** ou sem a devida averbação de construção, **a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere.**

### **ENTREGA DE DOCUMENTOS**

**Os documentos entregues em atendimento às notas de exigências, deverão ser apresentados mediante petição do advogado do requerente, listando-os.**

### **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA**

Em qualquer caso, o legítimo interessado poderá suscitar o procedimento de dúvida, observado o disposto nos art. 198 e seguintes da LRP.

### **DEFERIMENTO DO USUCAPIÃO**

Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis **emitirá nota fundamentada de deferimento** e efetuará o registro da usucapião.

### **EMOLUMENTOS E FRJ**

Enquanto não editada lei complementar estadual específica, no registro de imóveis, **pelo processamento da usucapião**, serão devidos emolumentos equivalentes a **50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro** e, caso o pedido seja deferido, também serão devidos **emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 50% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro**, tomando-se por base o maior valor (entre o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural ou, o valor de mercado declarado pelo requerente – art. 16 , LCE 156/97), podendo haver impugnação na forma do art. 502-A do CNCGJSC.

Indeferido o procedimento de Usucapião o valor dos emolumentos do processo não serão devolvidos, pois se refere ao serviço já prestado. Diligências, autenticações, notificações, certidões, buscas, averbações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados **atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos nos termos da legislação local**, devendo as despesas ser adiantadas pelo requerente.

**AS DILIGÊNCIAS/VISTORIAS PODEM SER COBRADAS DE ACORDO COM A TABELA DE EMOLUMENTOS –RCE -TABELA II, itens 5 e 6 –ART. 707, I, CN/CGJSC. § 1º** As atividades externas, assim como a conferência do memorial e da planta, **poderão ser realizadas, sob a responsabilidade do oficial, por preposto ou técnico contratado**, desde que o autor da diligência ou vistoria seja identificado e subscreva o documento resultante.

**EDITAL:** RCE -Tabela VII, item 7 .

**Notificações Pessoais de confrontantes:** RCE -TABELA II, itens 5 e 6.



### Demais Requisitos:

- ( ) Apresentar **Certidão de Estado Civil atualizada** do interessado, art. 484 CN c/c Enunciado n. 2 (notas) ANOREG/SC - ATC/SC. Se casado e houver **pacto antenupcial deve apresentar a Escritura de Pacto Antenupcial registrada do Livro 3** do seu domicílio conjugal. O pacto será averbado junto à matrícula a ser aberta. Se o pacto não foi registrado ainda, registrar-se-á neste Ofício [art. 167, II, 1) c/c art. 244, e art. 245 da Lei 6015/73; art. 687 do CN/CGJ/SC]. Se casado pelo regime da separação obrigatória de bens (**ou regime de casamento não for o legal sem pacto**), **este também será averbado. Estrangeiro:** Apresentar Certidão de estado civil (nascimento ou de casamento) **apostilada ou consularizada** no Consulado do Brasil no País de origem, devendo este documento ser **traduzido por tradutor juramentado e após registrado no Registro de Títulos e Documentos** [Convention de La Haye du 5 octobre 1961, **Decreto 8660, de 29 de janeiro de 2016, Provimento n. 62 /2107 do CNJ e Resolução n. 228/2016 do CNJ**; art. 129, 6º, 148 e 163 da Lei 6015/73; art. 224, do Novo Código Civil Brasileiro Lei 10.406/2002, Decreto Federal n. 13.609, de 21 de outubro de 1943; Decreto nº 8.742, de 4 de maio de 2016; art. 479 do CN/CGJ/SC].
- ( ) **União Estável:** averbar-se-á a união junto à matrícula a ser aberta (art. 246 da LRP, art. 685, VIII, do CN e Enunciado n. 02 ANOREG/SC e ATC/SC). Há ainda **opção do registro do contrato/escritura de União Estável no Livro E do Registro Civil (art. 2º Provimento 37/14 CNJ)**. Assinar pedido e efetuar pagamento de emolumentos.
- ( ) **FRJ** (valor do imóvel superior a R\$20.400,00, incidência de 0,3%) – **base de cálculo: maior valor - valor do imóvel para fins fiscais, declarado ou avaliação** (Lei 8.067/90 art. 16 LC 156/97, art. 2º, Res. 04/04 CMTJSC, art. 505 do CN/CGJ/SC).

Eu, \_\_\_\_\_, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo \_\_\_\_\_.

Porto Belo (SC), \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_