



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

36. USUCAPIÃO – JUDICIAL

Art. 167, I, 28, DA LRP

1) Título Judicial - Mandado Judicial específico para o Registro de Imóveis com o número e a natureza do processo, identificação do juízo, o nome do juiz e o nome das partes (art. 682, C/NCGJ/SC) e com a qualificação completa do(s) adquirente(s) (na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do C/NCGJ/SC) determinando o registro do imóvel para quem de direito e com a descrição correta do imóvel (arts. 176, § 1º, II; 221, IV; 222; e 225 da LRP), com número da matrícula (caso o imóvel já disponha de matrícula), assinado pelo juiz, no original ou em cópia autenticada pela unidade jurisdicional onde tramitou o processo, cfe. art. 278, § 3º do C/NCGJ. (dispensada a autenticação se a documentação for remetida pela unidade jurisdicional pelo malote digital, conferindo segurança da origem do documento).

1.1- Conforme art. 226 da LRP, o mandado deve conter todos os requisitos para a matrícula previstos nos arts. 176, § 1º, II, c/c art. 225 da LRP, tanto em relação ao imóvel (características, confrontações, localização área, CCIR - se rural, logradouro e inscrição imobiliária se urbano, e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, georreferenciamento certificado pelo INCRA nos casos de imóveis rurais, cfe. item 4 abaixo), bem como em relação as pessoas (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil e endereço, inclusive do cônjuge, se casado o adquirente, constando, nesse caso, o regime de bens do casamento e a averbação do pacto antenupcial, se existente).

LRP: “Art. 226. Tratando-se de usucapião, os requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial.”

1.2- Caso falte algum elemento de qualificação do(s) adquirente (s) poderá ser sanado com a apresentação de documentos apartados (cópias autenticadas), na forma do art. 702 do Código de Normas.

1.3- A descrição do imóvel, constante na petição inicial, memorial descritivo e planta devem, em princípio, ser iguais. Caso haja divergência deve-se verificar na sentença ou no mandando qual a descrição que foi homologada. Caso a homologação seja da descrição constante no memorial descritivo e planta deverá prevalecer essa descrição sobre a da petição inicial. Caso na sentença ou mandado o juiz mencione a descrição da petição inicial em desacordo com os documentos técnicos, serão solicitados esclarecimentos.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

1.4- Caso o imóvel já disponha de matrícula e esta seja de uma das serventias de origem (Bal. Piçarras ou São Francisco do Sul), junto ao título devem ser apresentadas Certidão atualizada de ônus e de ações do Registro de Imóveis competente (arts. 197 e 229 da LRP). Se a determinação judicial apontar na serventia encaminhada diretamente pela autoridade judicial (e não trazida pela parte), desacompanhada das devidas certidões, caberá ao oficial competente requerer tais documentos (art. 667, § 2.º do C/NCJ/SC).

2) Cópia autenticada das peças do processo - petição inicial, sentença e certidão de trânsito em julgado; Memorial descritivo; Planta do levantamento topográfico; Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, assinado pelos proprietários e pelo responsável técnico;

3) As especificações do imóvel no mandado e processo devem estar de acordo com os arts. 176 e 225 da Lei n. 6015/73.

4) Quanto se tratar de **IMÓVEL RURAL**, a descrição do imóvel deve ser **georreferenciada e certificada pelo INCRA**, de acordo com o § 3.º do art. 225¹ da Lei n. 6.015/73 c/c art. 2.º do Decreto n. 5.570/05 e c/c art. 9.º do Decreto n. 4.449/02.

ATENÇÃO: para ações ajuizadas após 31.10.2005, que é a data de publicação do Decreto n. 5.570/05, todos os imóveis rurais devem ser georreferenciados e certificados pelo INCRA. Para as ações ajuizadas anteriormente a essa data, o georreferenciamento só é necessário nos prazos do art. 10.º do Decreto n. 4449/02, conforme determina o art. 2.º do Decreto n. 5570/05.²

PRAZOS, cfe. art. 10 do Decreto n. 4.449/02:

- Imóvel maior de 250 hectares **JÁ EXIGÍVEL** o Georreferenciamento
- Imóvel Rural com 100 a 250 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2018
- Imóvel Rural com 25 a 100 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2023
- Imóvel Rural inferior a 25 hectares ----- exigível a partir de 20/novembro/2025.

¹ § 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. ([Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001](#))

² Art. 2º A identificação do imóvel rural objeto de ação judicial, conforme previsto no [§ 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973](#), será exigida nas seguintes situações e prazos:

I - imediatamente, qualquer que seja a dimensão da área, nas ações ajuizadas a partir da publicação deste Decreto;
II - nas ações ajuizadas antes da publicação deste Decreto, em trâmite, serão observados os prazos fixados no [art. 10 do Decreto nº 4.449, de 2002](#).



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

5) Em caso de **IMÓVEL RURAL** apresentar CCIR e CND do ITR dos cinco últimos exercícios, (art. 21 da Lei n. 9.393/96; art. 22, § 1.º da Lei n. 4.947/66; art. 1.º do Dec. n. 4449/2002)

6) Em caso de **IMÓVEL RURAL** deverá ser exigido o comprovante de inscrição do imóvel no CAR ou proceder a averbação da reserva legal na matrícula (Circular n. 84/2016; Circular n. 248/2014-CGJ/SC e REsp 1356207-SP – STJ – j. 28.4.2015)

7) Se o **IMÓVEL** for **RURAL** e estiver sendo adquirido por estrangeiro, seja Pessoa Física ou Pessoa Jurídica (mesmo nacional com sócio estrangeiro), devem ser observadas todas as restrições sobre aquisição de imóvel rural por estrangeiro impostas pela Lei n. 5.709/71 e seu Decreto Regulamentador n. 74.965/74 c/c com a Lei n. 6.634/79 (limitações quanto a área a ser adquirida, quanto ao número de imóveis adquiridos, quanto a porcentagem que pessoas da mesma nacionalidade possuem no município, quanto a localização em área de Segurança Nacional, quanto a necessidade de implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos objetivos estatutários, nos casos de pessoa jurídica estrangeira, etc. Vide Lei 5.709/71 e Dec. 74.965/74).

8) Se dos documentos apresentados constar algum elemento objetivo de construção e esta não constar do mandado, será solicitada a averbação da benfeitoria;

9) Qualificação completa das partes no mandado (nome, nacionalidade, profissão, CPF, RG, estado civil e endereço, inclusive do cônjuge, se casado o adquirente, constando, nesse caso, o regime de bens do casamento e a averbação do pacto antenupcial, se existente) na forma dos arts. art. 176, § 1º, II, 4, e III, 2, da Lei 6.015/73; arts. 461, II e §1º, 476, e 688 do C/CGJ/SC. Caso a qualificação supra não esteja completa no mandado, apresentar cópias autenticadas dos documentos para a devida complementação do registro, na forma do art. 702 do Código de Normas (RG, CPF, certidão de nascimento/casamento, comprovante endereço, etc.). Caso os adquirentes sejam casados por um regime de bens diverso do legal deverá ser apresentada a certidão do registro do pacto antenupcial para a devida averbação na forma dos arts. 244 da LRP e 687 do C/CGJ/SC.

10) Certidão de Avaliação expedida pela Prefeitura Municipal ou o carnê de IPTU, na qual conste o valor atual e o tipo de imóvel (urbano ou rural), ou avaliação do imóvel feita mediante avaliador judicial ou declaração de valor de mercado do imóvel, assinado pelos proprietários, com os respectivos reconhecimentos das firma (exigida ainda caso o valor de avaliação esteja em dissonância com o valor real do imóvel);

10.1- Caso no processo tenha sido deferida a justiça gratuita ou AJG o valor servirá apenas para constar do registro, como requisito obrigatório do art. 176, § 1.º, III, 5, mas não servirá de base de cálculo para emolumentos, pois o ato será isento.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARRA VELHA – SANTA CATARINA
OFICIAL REGISTRADOR – Bel. Daniel Boabaid
Rua Bernardo Aguiar, n. 100 – sala A, Centro – CEP 88390-000 – Barra Velha – SC
Fone/Fax: (47) 3457-2012

- 11) Guia de FRJ recolhida (Lei estadual n. 8.067/90; RCE, art. 10; arts. 500 e 505, CNCGJ)
- No caso de atos decorrentes de decisão da Justiça Comum do Estado de Santa Catarina a comprovação do recolhimento da taxa do FRJ dar-se-á mediante apresentação do relatório de custas processuais, no qual conste a cotação da taxa, e do respectivo comprovante de pagamento (redação do parágrafo único do art. 500 do CNCGJ/SC, de acordo com o Provimento n. 07/2017 CGJ/SC).
 - No caso decorrente de processos oriundos de outras Justiças (Federal, de outros Estados da Federação, ou do Trabalho), deverá ser apresentada a guia e o comprovante de pagamento do FRJ.
- (Orientação da Assessoria do FRJ – fonte: <https://www.tjsc.jus.br/documents/10181/744674/FRJ+-+Perguntas+e+respostas/8a1cfa98-9208-4317-89fa-bf335f659d57>)
- Se o interessado for beneficiário da Gratuidade da Justiça ou da assistência judiciária gratuita (AJG), não será necessária a apresentação do comprovante de recolhimento do FRJ (o ato será gratuito e nesse caso não incide FRJ – art. 5.º, XI, da Resolução CM n. 04/2004)

- 12) Deverá ser emitida a DOI a Receita Federal pela serventia predial.

OBSERVAÇÕES:

- 1) Todas as cópias de folhas do processo devem estar autenticadas pela Vara na qual o processo tramitou.
- 2) Conforme art. 226 da Lei n. 6.015/73, todos os requisitos da matrícula devem constar do mandado de usucapião. Portanto, os requisitos do art. 176 e 225 da Lei n. 6.015/73 devem ser observados no mandado judicial.