



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

42. USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA - EXTRAJUDICIAL

Art. 216-A da Lei 6.015/1973, introduzido pela Lei 13.105/2015

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

ESCLARECIMENTOS:

- a) O fato de o imóvel não possuir matrícula ou transcrição não impedirá o seu processamento na via extrajudicial (art. 712-B do Código de Normas da CGJ/SC). Todavia, 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. **A existência ou não de registro anterior deverá ser expressamente declarada no pedido inicial.**
- b) Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião (art. 183, § 3º, e 191, § único, da Constituição Federal e art. 102 do Código Civil).
- c) O pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é opcional. Caso a parte prefira, poderá optar pela via jurisdicional.
- d) O pedido deverá ser efetuado perante o cartório de registro de imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.
- e) Há necessidade de representação por advogado (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), ao qual caberá a orientação do interessado. Cumpre ao requerente, assessorado pelo seu advogado, apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.
- f) O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- g) Caso a planta não contenha a assinatura de algum titular de direito real ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, poderá ser promovida a sua notificação para que dê seu consentimento expresso sobre o pedido de usucapião no prazo de 15 (quinze) dias. Ressalte-se que, a partir da vigência da Lei 13.465, de 12/07/2017, o **silêncio passou a ser interpretado como concordância (§ 2º do art. 216-A)**.
- h) O prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido (§ 2º do art. 216-A).
- i) Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, o oficial de registro de imóveis poderá requisitar a complementação de documentos ou a realização de outras diligências não previstas inicialmente (§ 5º e 6º do art. 216-A).
- j) A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial.
- k) Caso seja apresentada impugnação ao pedido, o processo será remetido ao juízo competente para que a ação prossiga na via judicial (§ 10º do art. 216-A).



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

l) O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido para a usucapião, somar o tempo de posse dos seus antecessores, contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do usucapião ordinário (art. 1.242 do CC), com justo título e de boa-fé (art. 1.243 do Código Civil).

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO:

| QUADRO ESQUEMATICO DA USUCAPIAO | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|
| REQUISITOS GERAIS PARA TODOS OS TIPOS DE USUCAPIAO | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Posse com <i>animus domini</i> (ânimo de dono); ✓ Posse contínua (sem interrupção) e sem oposição. | | | | |
| REQUISITOS ESPECIFICOS | <u>Usucapião Extraordinária</u> | <u>Usucapião Ordinária</u> | <u>Usucapião Especial (Constitucional Urbana)</u> | <u>Usucapião Especial (Constitucional Rural)</u> | <u>Usucapião Familiar</u> |
| | <p><u>15 anos</u> (art. 1.238 do CC)</p> <p>-----</p> <p><u>10 anos</u> *morada habitual ou obra de caráter produtivo. (art. 1.238, parágrafo único, do CC)</p> | <p><u>10 anos</u> (art. 1.242 do CC)</p> <p>-----</p> <p><u>05 anos</u> *morada habitual ou obras de caráter relevante; *registro/título cancelado posteriormente. (art. 1.242, parágrafo único, do CC)</p> | <p><u>05 anos</u> (art. 1.240 do CC) (art. 183 da CF) (art. 9º da Lei 10.257/01)</p> | <p><u>05 anos</u> (art. 191 da CF) (art. 1.239 do CC)</p> | <p><u>02 anos</u> a partir do abandono sem oposição (art. 1.240-A do CC)</p> |
| | * <u>Independente</u> mente de título ou boa-fé | *Justo título ou boa-fé | <p>*Área urbana de até 250,00m²</p> <p>-----</p> <p>*Posse direta (morada habitual);</p> <p>-----</p> <p>*Não pode ser dono de outro imóvel (urbano ou rural);</p> <p>-----</p> <p>*Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez (art. 1.240, §2º, do CC).</p> | <p>*Área rural</p> <p>-----</p> <p>*Posse direta (morada habitual ou tornou a área produtiva)</p> | <p>*Área inferior a 250,00m²</p> <p>-----</p> <p>*Moradia habitual ou de sua família;</p> <p>-----</p> <p>*Não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;</p> <p>-----</p> <p>*Propriedade dividida com <u>ex-cônjuge</u> ou <u>ex-companheiro</u>;</p> <p>-----</p> <p>*Abandono do lar voluntário e injustificado;</p> <p>-----</p> <p>*Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez, ainda que no âmbito de outra relação afetiva (art. 1.240-A, §1º, do CC).</p> |

Outras formas de usucapião:

- usucapião de servidões: 10 anos (art. 1.379 do Código Civil);
- usucapião especial urbana coletiva: 05 anos (art. 10 da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades).



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

REQUISITOS:

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

- a) o pedido de prenotação e 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 **discordância**, informando os endereços para envio da correspondência.
- g) **indicação da matrícula em que está situado o imóvel objeto da usucapião** ou declaração de que se trata de área não matriculada anteriormente. Observação: 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.

Ainda, nos termos do art. 3º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, o requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil. O requerimento deverá conter:

- a) qualificação completa dos interessados (nome completo, cédula de identidade, CPF, data de nascimento, nacionalidade, profissão, endereço completo, estado civil (se casado(a), regime de bens e pacto antenupcial, se houver, nome completo do cônjuge, cédula de identidade, CPF, data de nascimento, nacionalidade e profissão);
- b) endereço de e-mail através do qual o advogado receberá as notificações;



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

- c) a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- d) a origem, tempo, modo de aquisição e as características da posse (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 o estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
- 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. 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.;
- g) o valor de mercado do imóvel, aproximado;
- h) a assinatura do advogado ou do defensor público devidamente constituído (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73).
- i) 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;
- j) requerimento de notificação com os endereços para envio da correspondência dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em 15 (quinze) dias, manifestem sua concordância, valendo o silêncio como concordância.
- k) a declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo e que não promoveram ação judicial de usucapião relativa ao imóvel objeto do pedido;

1.1) Não há necessidade de reconhecimento de firma.

1.2) Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente.

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) **Documentos de qualificação dos requerentes:** RG (cópia simples), CPF (cópia simples) e certidão de estado civil atualizada (original ou cópia autenticada – art. 484 do Código de Normas da CGJ/SC). Obs.: os documentos de qualificação oferecidos em cópia poderão ser declarados autênticos pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada, neste caso, a apresentação de cópias autenticadas.



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

3) **Cópia da inscrição do advogado na OAB e procuração pública ou particular** pela qual os interessados tenham lhe outorgado poderes específicos de representação para ingresso do pedido de usucapião (art. 4º, VI, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

3.1) A procuração deverá ter firma reconhecida dos mandantes, por autenticidade ou por semelhança (art. 4º, VI, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

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

4) **Ata notarial lavrada pelo Tabelião ou Escrivão de Paz da cidade em que está situado o imóvel** (art. 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ), através da qual deverá descrever a situação possessória, se há percepção de que a posse é de boa ou de má-fé, impressões que captou com seus sentidos, etc. A ata não pode se basear apenas em declarações do requerente (§2º do art. 5º do Provimento nº 65/2017).

Nos termos do art. 4º do Provimento nº 65/2017 do CNJ, a ata notarial deverá:

- a) conter a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- b) conter a qualificação, domicílio e residência dos titulares do imóvel lançado na matrícula;
- c) atestar:
 - (1) 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;
 - (2) o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
 - (3) a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente;
 - (4) a modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
 - (5) o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;
 - (6) o valor do imóvel;
 - (7) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes;
- d) conter declaração de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art. 5º do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

Poderá ainda contar com:

- a) a declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;
- b) as declarações de testemunhas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores;
- c) documentos e fotos do imóvel.



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

4.1) Quanto mais completa a ata notarial, mais simples e rápido será o procedimento no registro de imóveis.

4.2) Necessário que a descrição do imóvel na ata notarial não conflite com aquela constante no projeto e no memorial descritivo.

4.3) Poderá haver quantas atas notarias sejam necessárias, desde que sejam complementares e não contraditórias.

5) **Planta** do imóvel contendo:

a) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade (§ 6º do art. 4º do Prov. 65/2017 do CNJ; art. 704 c/c art. 712-C do CN/CGJ-SC);

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 e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade (§ 6º do art. 4º do Prov. 65/2017 do CNJ; art. 704 c/c art. 712-C do CN/CGJ-SC).

Obs1: a partir da vigência da Lei 13.465, de 12/07/2017, o silêncio passou a ser interpretado como concordância (§ 2º do art. 216-A).

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 e art. 216-A, § 12, da Lei 6.015/73 c/c art. 712-C do CN/CGJ-SC).

Obs3: se pessoa jurídica requerente ou confrontante ou titular de direitos, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente;

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

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

e) Mapa atual do imóvel, sem rasuras ou emendas, o qual deverá conter:



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

- 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;
- Nome do(s) proprietário(s) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes e número do lote, caso seja loteamento registrado;
- Vértices sequenciais, medidas entre os vértices, ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas do polígono do imóvel usucapiendo.

5.1) 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 hígidez da cadeia proprietária.

5.2) 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 Prov. 65/2017 do CNJ).

5.3) Considera-se outorgado o consentimento dos proprietários tabulares 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.

5.4) Será necessário apresentar 04 (quatro) plantas iguais ou 03 (três) cópias autenticadas da planta original para fins de notificação da União, do Estado e do Município, caso não tenham manifestado seu consentimento.

5.5) 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 usucapição 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).

5.6) Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapição extrajudicial, fica dispensada a assinatura dos confrontantes do imóvel (§ 10 do art. 10 do Prov. 65/2017 do CNJ).

6) **Memorial descritivo** contendo:

a) Descrição completa e com precisão da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências dos arts 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);



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

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 extremantes; (4) os confrontantes estão todos indicados na planta e no memorial.

d) Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade (§ 6º do art. 4º do Prov. 65/2017 do CNJ).

e) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas por semelhança ou autenticidade (§ 6º do art. 4º do Prov. 65/2017 do CNJ; art. 704 c/c art. 712-C do CN/CGJ-SC).

Obs1: a partir da vigência da Lei 13.465, de 12/07/2017, o silêncio passou a ser interpretado como concordância (§ 2º do art. 216-A).

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 e art. 216-A, § 12, da Lei 6.015/73 c/c art. 712-C do CN/CGJ-SC).

Obs3: se pessoa jurídica requerente ou confrontante ou titular de direitos, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente;

7) **Croqui de localização do imóvel em escala reduzida** para fins de publicação de edital, constando: área, extremantes, 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.

8) Anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (**ART do CREA ou RRT do CAU**), com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta apresentada para fins de usucapião;

Observação: em qualquer caso, será necessário apresentar três (03) cópias autenticadas da ART para fins de notificação da União, Estado e Município.



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

9) **Certidões negativas atualizadas (expedidas nos últimos 30 dias)** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente que comprovem 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 da residência ou sede dos requerentes e da Comarca de Barra Velha – SC) em nome do requerente e respectivo cônjuge, se houver, do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião;

b) ações cíveis da Justiça Federal (TRF da Região da Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e TRF4, referente a Comarca de Barra Velha – SC). Ações cíveis da Justiça Federal em nome do requerente e respectivo cônjuge, se houver, do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião;

9.1) 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.

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

9.3) 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.

10) **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.

11) **Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo:**

a) 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,

b) pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, ITR, água, luz, telefone fixo no período necessário para a usucapião, ou ainda cadastro na Prefeitura ou no Incra, etc.).

c) fotos da família no imóvel,

d) declarações assinadas por vizinhos, etc.



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

11.1) Em qualquer dos casos, deverá ser justificado 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, devendo constar expressamente que o requerente tem ciência de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei (art. 13, § 2º, do Prov. 65/2017 do CNJ).

11.2) A prova de quitação, quando cabível, 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.

11.3) No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva.

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

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

12) **Imagem de satélite** mostrando as características e confrontações (Google Earth ou Google Maps) e **fotografias do imóvel** (no mínimo 03 (três), atuais e de ângulos diversos);

13) **Documentos comprobatórios das confrontações apresentadas na planta**: declaração 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.

14) **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 (art. 4º, VIII, do Provimento nº 65/2017 do CNJ).

15) **Certidão de avaliação do imóvel** pelo setor competente da Prefeitura Municipal, na qual deverá constar a área e a localização do imóvel e, se houver, a inscrição imobiliária municipal e o número da matrícula/transcrição preexistente.

16) Se imóvel rural:

16.1) apresentação do CCIR quitado e comprovação da **inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR)**, esteja ou não averbada a reserva legal na matrícula do imóvel – fundamento legal: art. 19, I e II, do Prov. 65/2017 do CNJ e STJ, REsp 1.356.207.

16.2) apresentação da Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural (CND/ITR), emitida pela Receita Federal, em cumprimento ao art. 21 da Lei 9.393/1996.



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

16.3) **descrição georreferenciada certificada pelo INCRA (art. 19, II, Prov. 65/14 CNJ)**, independente da área do imóvel, conforme determinação da Corregedoria-Geral de Justiça de SC (PP 0000031-93.2018.8.24.0600).

17) Apresentação da guia/boleto e comprovante de **pagamento do FRJ** (Fundo de Reaparelhamento da Justiça). O boleto bancário para pagamento será fornecido pelo funcionário após a análise do título.

18) **Pagamento do depósito prévio dos emolumentos** (art. 14 da Lei 6.015/73), de acordo com o Regimento de Emolumentos do Estado de Santa Catarina (Lei Complementar n. 755/19), devendo ser depositado, pelo processamento do pedido, 50% do valor previsto na tabela para os atos de registro (item 2.2 da Tabela III do Regimento), conforme determina o art. 85 da referida lei. Caso o pedido seja deferido, também serão devidos emolumentos pela aquisição da propriedade equivalentes a 100% do valor previsto na tabela de emolumentos para o registro (item 2.2 da Tabela III). O pagamento de qualquer quantia a mais ou a menos no protocolo será devolvida ou cobrada posteriormente à análise do título.

OBSERVAÇÕES:

a) **Todos os documentos devem ser apresentados em via original** (§ 1º do art. 4º Provimento nº 65/2017 do CNJ), com exceção dos documentos de identificação e daqueles que acompanham as notificações, os quais poderão ser oferecidos em cópia simples desde que declarados autênticos pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal.

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

c) Diligências, notificações, certidões, buscas, averbações e editais relacionados ao processamento do pedido da usucapião serão considerados atos autônomos para efeito de cobrança de emolumentos, devendo as despesas serem adiantadas pelo requerente (art. 26, § único, do Prov. 65/2017 do CNJ).

d) Se possível, anexar o arquivo do memorial descritivo em cópia em meio magnético (CD/DVD/PenDrive – a ser devolvido posteriormente) ou enviar para o e-mail registrobarravelha@yahoo.com.br;

e) 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.

OPCIONAL – REQUISITOS PARA NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES, TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS REGISTRADOS OU AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL



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

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.

– O silêncio dos confrontantes, titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes será interpretado como **concordância** (Lei 13.465, de 12/07/2017, que alterou o § 2º do art. 216-A).

– Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros (art. 10, § 4º, do Prov. 65/2017 do CNJ).

– Tratando-se de pessoa jurídica, o requerimento deverá indicar quem é a pessoa com poderes de representação legal para receber a notificação (art. 10, § 9º, do Prov. 65/2017 do CNJ).

– Infrutíferas as notificações, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, poderá ser requerida a notificação por edital, que será publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando