PORTARIA n.º 2/2023 – Gabinete do Juiz

Regulamenta as rotinas dos processos de usucapião na 2ª Vara da Comarca de Itapoá e dá outras providências.

A Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Itapoá/SC, Maria Augusta Tonioli, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça - CNCGJ.

CONSIDERANDO o disposto no art. 93, inciso XIV, da Constituição Federal, que prevê que os servidores "receberão delegação para a prática de atos de administração e atos de mero expediente sem caráter decisório".

CONSIDERANDO que o volume de serviço afeto ao Juiz, e que sua função precípua é julgar, o que recomenda a descentralização de atividades secundárias, sobretudo porque é perfeitamente possível determinar ao Chefe de Cartório a realização de atos burocráticos sem caráter decisório.

CONSIDERANDO o disposto nos arts. 211 e 212 do CNCGJ.

CONSIDERANDO que o art. 152, VI e seu §1º, do CPC, estabelecem que “incumbe ao escrivão ou ao chefe de secretaria: (...) VI – praticar, de ofício, os atos meramente ordinatórios” e que “o juiz titular editará ato a fim de regulamentar a atribuição prevista no inciso VI”.

CONSIDERANDO que o art. 152, II, do CPC, dispõe que “incumbe ao escrivão ou ao chefe de secretaria: (...) II – efetivar as ordens judiciais, realizar citações e intimações, bem como praticar todos os demais atos que lhe forem atribuídos pelas normas de...”.

CONSIDERANDO, em especial, o elevado número de ações de usucapião em trâmite nesta unidade, bem como a necessidade de prévio conhecimento das partes e de seus subscritores sobre os documentos tidos como essenciais para o deslinde do feito.

RESOLVE:

Art. 1º. Estabelecer que, na ação de usucapião, cuja petição inicial, além dos requisitos do art. 319 e seguintes do CPC, deverá conter a origem e características da posse, bem como duração e modalidade de usucapião pretendida, os seguintes documentos e informações deverão acompanhar a exordial:

I - procuração do autor e do cônjuge e/ou companheiro, se casado ou em caso de manter união estável, outorgada ao advogado;

II - comprovante de recolhimento das custas iniciais e/ou requerimento expresso de concessão do benefício da justiça gratuita, acompanhada da declaração de hipossuficiência e dos documentos encartados no art. 4º da Portaria 1/2023 deste Juízo;

III - a qualificação civil e endereço atualizado dos confrontantes e da pessoa na qual estiver registrado o imóvel; sendo que, se casados ou em caso de manterem união estável, o(a) cônjuge ou companheiro(a) deverá ser igualmente nominado e qualificado;

IV – a descrição da cadeia possessória, especificando os possuidores anteriores, com a definição da duração de cada período de posse, o que se torna necessário quando alegada cessão ou junção de posse (CC, arts. 1.207, 1.243 e 1.262), declinando o nome dos cônjuges/companheiros da referida cadeia;

V - levantamento topográfico Georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, referenciado no sistema UTM, referenciado ao sistema central – 51º WGr, Datum SIRGAS 2000;

VI - memorial descritivo que deverá conter a área total do imóvel, as medidas perimetrais e lances com seus respectivos confrontantes e anotação de responsabilidade técnica - ART, elaborados e assinados pelo mesmo profissional que elaborou o levantamento topográfico, devidamente habilitado no CREA;

VII - fotografias atualizadas do imóvel usucapiendo (mínimo 3) e, se existentes, fotografias pretéritas, que demonstrem a posse anterior;

VIII - carta de avaliação particular e/ou documento público que informe o valor territorial do imóvel usucapiendo atualizado (espelho do IPTU), o qual coincidirá com o valor da causa;

IX - certidões negativas dos distribuidores da Justiça Federal e Estadual (estas emitidas pela distribuição do Fórum da Comarca) oriundas do local da situação do bem, relativas às ações possessórias a serem expedidas em nome:

a) do usucapiente e do respectivo cônjuge, se houver;

b) daquele em cujo nome encontra-se registrado o imóvel e do respectivo cônjuge, se houver;

c) de todos os demais possuidores e dos respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, que é somada à do usucapiente para se completar o período aquisitivo de usucapião;

X - certidão relativa à inscrição do imóvel (existência ou inexistência) no Registro de Imóveis competente;

XI - matricula atualizada e de inteiro teor em caso de ser positiva a certidão indicada no item anterior;

XII - 3 (três) declarações de testemunhas, com firma reconhecida em Cartório, discorrendo sobre a posse da maneira mais pormenorizada e minudente possível, informando seu exercício durante todo o período necessário à espécie e discorrendo, inclusive, sobre a posse exercida pelos antigos possuidores e/ou requerimento expresso de audiência para tal fim;

XIII – ata notarial ou documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, observando-se que:

a) a ata notarial deverá conter a transcrição do que o tabelião percebeu por seus sentidos acerca da qualidade e do tempo da posse existente, não podendo fazer juízo de valor a respeito da procedência do pedido ou mencionar a manifestação de vontade do requerente. O tabelião deve mencionar ainda, quando possível, se a posse é ad usucapionem ou ad interdicto, de boa ou de má-fé, assim como quem exerce a posse há quanto tempo, bem como consignar a localização e a descrição completa do imóvel.

b) dentre os documentos que comprovam a posse, poderão ser apresentados, também, aqueles que materializem o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (carnês de IPTU, contas de luz, água, telefone), alvará de construção, certidões ou declarações emitidas pela PMF, CASAN, CELESC, que comprovem o histórico da ocupação do imóvel, dentre outros;

XIV – em se tratando de usucapião ordinária (CC, art. 1.242), deverá ser apresentado o justo título, assim entendido como o instrumento hábil para transmitir o domínio ou outro direito real, mas que padece de vício extrínseco, ou seja, é o instrumento que, em tese, poderia transferir a propriedade, mas que por lhe faltar algum requisito não produz o efeito jurídico almejado. São exemplos de justo título: compromisso de compra e venda, escritura pública de compra e venda, escritura pública de transferência de direitos possessórios etc.

XIV - certidão de confrontantes emitida pela Municipalidade ou documento que comprove, inequivocamente, a negativa no seu fornecimento;

§1º. Cada um dos documentos indicados nesse dispositivo deve ser acostado aos autos digitais de forma individualizada, em anexo próprio, facilitando, assim, a conferência pelo Juízo. Fica vedada a juntada de PDF único, com todos os documentos.

§2º. Em se tratando de usucapião de apartamento, aplicam-se os requisitos acima, com as seguintes adequações:

a) no lugar dos confrontantes, deverá ser qualificado o condomínio, na pessoa do respectivo síndico, sem prejuízo da qualificação de eventual proprietário registral e cônjuge/companheiro;

b) o levantamento topográfico e o memorial descritivo poderão ser substituídos por planta do imóvel, na qual conste especificamente a área privativa e comum do bem;

c) fica dispensada a apresentação da certidão de confrontantes emitida pela Municipalidade;

d) em se tratando de pedido formulado com fundamento no art. 183 da CRFB/88, a) área urbana; deverão ser comprovadas ainda: a localização do bem em área urbana; a metragem inferior a 250m²; a destinação do imóvel para moradia própria ou da família; a condição do postulante de não proprietário de outro imóvel urbano ou rural e de não beneficiado com esse direito anteriormente.

Art. 2º Não sendo apresentados quaisquer dos documentos/informações acima, a parte deverá ser intimada para proceder à sua juntada, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, se necessário.

Art. 3º Estando a documentação em ordem, após despacho inicial, deverão ser citados os confrontantes e a pessoa na qual o imóvel encontra-se registrado, intimadas as Fazendas Municipal, Estadual e Federal e, por edital, os interessados ausentes, incertos e desconhecidos, com prazo de 30 (trinta) dias, conforme disposto no art. 257, inciso II e III do Código de Processo Civil.

§1º. O edital deverá ser publicado uma única vez em jornal de ampla circulação, com prazo de 15 (quinze) dias para comprovação nos autos, de acordo com o parágrafo único do mesmo diploma legal mencionado no item anterior, exceto em se tratando de parte beneficiária da gratuidade da justiça.

Art. 4º Procedidas as citações e intimações, não havendo contestação/oposição, o Cartório deverá certificar o transcurso do prazo e encaminhará os autos ao Ministério Público.

Art. 5º Os documentos descritos nos incisos V e VI do art. 1º devem ser apresentados na forma digital em tamanho compatível para análise no sistema eproc, observando a data da propositura da ação.

Art. 6º A apresentação dos documentos elencados nos incisos XI e XII do art. 1º não impede a designação de audiência de conciliação ou instrução e julgamento, quando se entender necessário para o deslinde do feito.

Art. 7º Havendo na matrícula do imóvel mais de um proprietário, todos deverão ser citados na ação de usucapião. Em caso de falecimento daquele que deveria ser citado (confrontante ou aquele em cujo nome encontra-se registrado o imóvel) estará

legitimado o inventariante ou, inexistindo inventário, os respectivos herdeiros e os cônjuges, daqueles que casados forem.

Art. 8º Fica autorizado o Sr. Chefe de Cartório, independente de despacho, a:

I - assinar ofícios, notificações e mandados, dizendo que o faz por ordem do Juiz, exceto aqueles relativos à determinação do registro de imóveis e dirigidos a autoridades dos três poderes e;

II - certificar nos autos a concessão de ampliação dos prazos previstos nesta Portaria, uma única vez, pelo período de 30 (trinta) dias, desde que a requerimento tempestivo da parte.

Art. 9º. Esta portaria entra em vigor a partir da sua publicação.

Art. 10. Fica revogada a Portaria 4/2018 deste Juízo.

Publique-se. Afixe-se cópia no átrio do Fórum.

Encaminhe-se cópia desta Portaria à Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina, à Subseção da OAB de Itapoá e ao Ministério Público.

Itapoá/SC, 31 de janeiro de 2023.

MARIA AUGUSTA TONIOLI:52267

Assinado de forma digital por MARIA AUGUSTA TONIOLI:52267
Dados: 2023.01.31 17:24:47 -03'00'

Maria Augusta Tonioli
Juíza de Direito