



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

PORTARIA Nº 005/2023

Estabelece diretrizes para o procedimento de usucapião judicial.

A Doutora ANNA FINKE SUSZEK, Juíza de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da Comarca de Joinville, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da lei,

CONSIDERANDO a publicação da Resolução TJ n. 13/2023, que atribuiu ao juízo da 3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville a competência para o processamento das ações de usucapião;

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização dos documentos e informações necessárias ao ajuizamento das ações de usucapião e otimização das rotinas cartorárias, com objetivo de aprimorar a prestação jurisdicional,

RESOLVE:

Art. 1º. A petição inicial da ação de usucapião deverá conter, além dos requisitos genéricos (CPC, art. 319 e seguintes), as seguintes informações:

I – Qualificação completa da parte autora e seu cônjuge ou companheiro, se houver;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

II – A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;

III – A origem da aquisição da posse pela parte requerente, instruída com os respectivos documentos;

IV – O tempo e as características da posse da parte requerente e de seus antecessores, com a descrição da cadeia possessória, especificando os possuidores anteriores, a duração de cada período, o que se torne necessário quando alegada cessão ou junção de posse (CC, arts. 1.207, 1.243 e 1.262), declinando o nome dos respectivos cônjuges ou companheiros;

V - O nome, estado civil, endereço e número de CPF dos confinantes (proprietários e/ou possuidores);

VI - O nome, estado civil, endereço e número de CPF do proprietário registral e respectivo cônjuge, no caso de imóvel com inscrição no ofício de registro de imóveis;

VII - O nome, estado civil, endereço e número de CPF do promitente comprador e do respectivo cônjuge, no caso de imóvel com inscrição no ofício de registro de imóveis e com compromisso de compra e venda registrado na matrícula;

VIII - O registro de todas as partes (itens V a VII) indicadas na petição inicial junto ao sistema Eproc;

IX - O número da matrícula, a transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

X - O valor venal do imóvel usucapiendo, que corresponderá ao indicado no último lançamento do IPTU, do ITR, ou quando não estipulado, ao valor de mercado aproximado. Em todos os casos, deverá a parte autora comprovar documentalmente o valor indicado, o qual corresponderá ao valor da causa;

XI - A existência ou não de edificação sobre o imóvel e fazer constar as plantas e memoriais com a indicação das características (alvenaria, madeira ou mista), área em metros quadrados e o número de logradouro que recebeu. Não havendo edificações, basta declarar na petição inicial, sujeito às penas processuais, caso verificada a não veracidade da informação.

Parágrafo 1º: Se a parte autora for viúva e o tempo necessário para a consumação da prescrição aquisitiva tiver sido implementado antes do falecimento do cônjuge, deverão integrar a lide o espólio ou os sucessores do *de cujus*.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses dos itens VI e VII, em se tratando de pessoa(s) falecida(s), deverão ser apresentadas a certidão de óbito e a qualificação completa de



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

todos os herdeiros e respetivos cônjuges, caso não exista inventário em andamento. Se houver inventário em andamento, deverão ser apresentados apenas a qualificação e o endereço do inventariante, além de cópia do respectivo termo de nomeação.

Art. 2º. A petição inicial deverá ser instruída, ainda, com os seguintes documentos:

I – Procuração outorgada pela parte autora;

II – Documentos pessoais da parte autora e, se o caso, certidão de casamento atualizada;

III - Procuração outorgada pelo cônjuge da parte autora ou autorização de ajuizamento, exceto na hipótese de casamento sob regime de separação absoluta de bens (art. 73 CPC);

IV – Cópia atualizada e de inteiro teor da matrícula do imóvel, no caso de área com inscrição no ofício de registro de imóveis;

V – Certidão negativa do registro imobiliário, se o imóvel não possuir inscrição no ofício de registro de imóveis;

VI – Planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica -ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional, preferencialmente instruída com georreferenciamento homologado junto ao INCRA, em se tratando de imóvel rural;

VII – Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo da posse;

VIII - Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual (sistema Eproc, SAJ primeiro grau) do local da situação do imóvel usucapiendo, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) da parte autora e respectivo cônjuge/companheiro, se houver;
b) do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge,

se houver;

c) de todos os demais possuidores e respectivos cônjuges, se houver, em caso de sucessão de posse, desde que tenham exercido a posse do imóvel dentro do último período aquisitivo de posse declarado;



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

IX – Declaração de prescrição aquisitiva assinada por duas testemunhas que não sejam confrontantes do imóvel, em cartório extrajudicial ou com firma devidamente reconhecida. A declaração deve mencionar a descrição do imóvel, se as testemunhas conhecem os autores e os possuidores anteriores, se eles são/eram ocupantes da área, há quanto tempo a ocupação perdura/perdurou e, ainda, se em algum momento alguém se opôs a posse da parte autora;

X – No mínimo três fotografias atualizada do imóvel usucapiendo, tiradas de perspectivas diferentes, e, se existentes, também fotografias pretéritas; além de imagens de satélites obtidas pela internet que mostrem a situação do imóvel no decorrer dos anos, salvo impossibilidade de fazê-lo;

XI – 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.;

Parágrafo 1º: Se na certidão negativa de registro imobiliário constar alguma ressalva com relação a possível sobreposição com área inscrita em determinada matrícula, o autor deverá se pronunciar a respeito e apresentar cópia da matrícula mencionada, indicando o endereço do(s) respectivo(s) proprietário(s) registral(is) e cônjuge para citação.

Parágrafo 2º: Na hipótese de as certidões de feitos ajuizados indicarem a existência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, deverá ser esclarecido e demonstrado se a(s) demanda(s) apontada(s) possui(em) alguma relação com o bem objeto do feito.

Parágrafo 3º: Embora recomendada, fica dispensada a apresentação de georreferenciamento certificado junto ao INCRA no caso de imóvel rural, o qual, no entanto, será exigido no momento de se registrar a sentença perante o registro de imóveis, como condição para a sua efetivação.

Parágrafo 4º: Cada um dos documentos indicados nesse dispositivo deve ser acostado aos autos digitais de forma individualizada em anexo próprio, facilitando, a conferência pelo Juízo. Fica vedada a juntada de PDF único, com todos os documentos.

Art. 3º. Não será admitida declaração por escrito de confinantes como forma de suprir a necessária citação. Poderá a parte interessada,



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

no entanto, apresentar procuração dos confinantes em favor de seu advogado, com poderes especiais para citação, podendo assim declarar o que de direito.

Art. 4º. A parte autora deverá promover o recolhimento das custas iniciais e, se pretender a concessão do benefício da gratuidade judiciária, deverá apresentar, além da declaração de hipossuficiência, comprovantes de rendimento (seu e do cônjuge/companheiro), ou, não havendo tal possibilidade, declaração de rendimentos acompanhada de certidões de cartórios imobiliários e outros documentos que comprovem a sua efetiva incapacidade financeira;

Art. 5º. Não será admitida a usucapião, sendo causa de indeferimento da petição inicial ou extinção do processo, sem julgamento de mérito:

I – Se o imóvel usucapiendo não possuir matrícula própria, mas for parte integrante de área maior, com registro imobiliário, e tiver sido adquirido diretamente do proprietário registral, caracterizando mero desmembramento, exceto se a parte autora demonstrar ser inviável ou extremamente dificultosa a obtenção de registro de propriedade de outra maneira, circunstância que será analisada pelo julgador;

II – Se o imóvel usucapiendo possuir registro imobiliário próprio e tiver sido adquirido diretamente do proprietário registral ou dos herdeiros deste, exceto se a parte autora demonstrar ser inviável ou extremamente dificultosa a obtenção de registro de propriedade de outra maneira, circunstância que será analisada pelo julgador.

Parágrafo único: Não se enquadram na exceção prevista nos itens I e II, o desconhecimento da qualificação e/ou do paradeiro dos proprietários registrais e o falecimento do proprietário registral.

Art. 6º. Os servidores do cartório judicial deverão, ao receberem o processo de usucapião, lavrar certidão indicando o atendimento dos requisitos mencionados nesta portaria, intimando o interessado para suprir as irregularidades apontadas e/ou reapresentar documentos que estiverem ilegíveis, no prazo de 60 (sessenta) dias. Desde logo fica autorizada, independentemente de despacho, a prorrogação do prazo para cumprimento das determinações judiciais e demais providências pelo prazo de 60 (sessenta) dias.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

Art. 7º. Decorridos os prazos mencionados no artigo anterior sem manifestação, a parte será intimada, inicialmente por intermédio de seu advogado, para impulsionar o processo no prazo de 5 (cinco) dias e, em caso de inércia, também pessoalmente (AR-MP), na forma do artigo 485, § 1º, do CPC;

Art. 8º. Estando a documentação em ordem, deverão ser citados os confrontantes e o proprietário, 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 artigo 257, inciso II e III, do CPC. O referido edital deverá ser publicado uma única vez em jornal de ampla circulação, com prazo de 15 (quinze) dias para a comprovação nos autos.

Art. 9º. Caso infrutífera a tentativa de citação no endereço previamente indicado, a parte autora será intimada para informar, em 5 (cinco) dias, outro endereço para a realização do ato.

Art. 10. Caso o autor não saiba informar o paradeiro do(s) proprietário(s) registral(ais), do(s) confinante(s), do(s) promitente(s) comprador(es) e do(s) respectivos cônjuges(s), conforme o caso, poderá requerer a utilização do serviço de acesso automatizado às bases de dados conveniadas da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, para viabilizar a pesquisa de informações de endereços. Para tanto deverá apresentar o número de CPF da pessoa a ser pesquisada, sob pena de inviabilidade de uso do sistema. Desde logo, fica autorizado o cartório judicial a fazer a consulta às bases de dados, independente de conclusão para despacho.

Art. 11. A citação por edital será admitida nas seguintes hipóteses:

a) Se esgotadas todas as possibilidades de perfectibilização do ato citatório pelos meios ordinários, incluindo pesquisa de endereços mediante acesso automatizado às bases de dados da CGJ/SC, ou;

b) Se a pesquisa de endereço mediante acesso automatizado às bases de dados da CGJ/SC não resultar em êxito na citação.

Art. 12. Procedidas as citações e intimações, não havendo contestação/oposição, o Cartório deverá certificar o transcurso do prazo e encaminhar os autos ao Ministério Público.



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE JOINVILLE

3ª Vara da Fazenda Pública e Juizado Especial da Fazenda Pública da comarca de Joinville

Art. 13. Fica a Sra. Chefe de Cartório autorizada a, independentemente de despacho, assinar ofícios, notificações e mandados, dizendo que o faz por ordem do Juiz, exceto aqueles relativos à determinação do registro de imóvel e dirigidos a autoridades dos três poderes.

Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Afixe-se no átrio do Fórum Fazendário e encaminhe-se cópia ao Ministério Público de Santa Catarina e ao Representante local da Ordem dos Advogados do Brasil.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Joinville (SC), 06 de junho de 2023.

ANNA FINKE SUSZEK
Juíza de Direito