



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PENHA

PORTARIA N. 13/2022

Regulamenta e estabelece a prática de rotinas referentes aos processos de usucapião e dá outras providências.

A Juíza Aline Vasty Ferrandin, Titular da Vara Única da Comarca de Penha, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais e

CONSIDERANDO a necessidade de ser atribuída maior agilidade e economia nos processos em tramitação, com a padronização de rotinas e fluxos de trabalho na unidade;

CONSIDERANDO o elevado número de ações em trâmite nesta Vara Única, sendo, ao todo, 12.115 processos, conforme análise de dados Business Intelligence - BI, em 18/10/2022;

CONSIDERANDO a necessidade de prévio conhecimento das partes e de seus subscritores sobre os documentos considerados essenciais para o deslinde do feito;

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 organização judiciária”;

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 a duração e a 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 documentos necessários à comprovação dos requisitos para concessão da benesse;

III - a qualificação civil, endereço atualizado e, havendo, telefone dos confrontantes e da pessoa na qual estiver registrado o imóvel sendo que, se casados ou em caso de manter 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, 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 - planta e memorial descritivo 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 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 e respectivos cônjuges e/ou companheiros;

VI - fotografias atualizadas do imóvel usucapiendo (mínimo 3);

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

VIII - certidões negativas da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, expedidas nos últimos 30 (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;

IX - certidão relativa à inscrição do imóvel (existência ou inexistência) junto ao Registro de Imóveis competente;

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

XI - 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;

XII - justo título ou ata notarial ou, ainda, quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, observando-se as seguintes orientações:

a) por justo título entende-se 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.

b) a ata notarial mencionada no inciso XIII 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.

c) para comprovação do tempo de posse podem ser apresentados também documentos que comprovem 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;

XIII - 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 30 (trinta) dias antes do requerimento;

XIV - certidão de confrontantes emitida pela Municipalidade;

XV - descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores.

§ 1º 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.

§ 2º Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança

ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial mencionados no inciso V do artigo 1º.

§ 3º 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. 2º Em se tratando de aquisição derivada, 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 registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

Art. 3º Não sendo apresentados quaisquer dos documentos/informações acima, a parte deverá ser intimada a proceder sua juntada, no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, se necessário.

Art. 4º Estando a documentação em ordem, 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 artigo 257, inciso II e III do Novo Código de Processo Civil.

Parágrafo único: O referido 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.

Art. 5º 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. 6º Os documentos descritos nos incisos V e VI do art. 1º devem ser apresentados na forma digital em tamanho compatível para análise junto ao E-proc e atualizados, observando a data da propositura da ação.

Art. 7º 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. 8º 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. 9º A Unidade Judiciária fica autorizada, independente de despacho:

I - assinar ofícios, notificações e mandados, dizendo que o faz por ordem da Juíza, 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, pelo período de 30 (trinta) dias, desde que a requerimento tempestivo da parte.

Art. 10 Considerando a recém-instalação desta Comarca, na qual tramitam mais de 12 mil demandas, com base no princípio da cooperação, determino a intimação dos advogados que possuam ações de usucapião em trâmite nesta unidade judicial a fim de promover a conferência da documentação já apresentada no processo, bem como providenciar a juntada integral dos documentos exigidos na presente portaria, no prazo de 90 dias.

Art. 11 Cumpra-se, incumbindo à Chefia de Cartório e Assessoria Jurídica a divulgação, orientação e fiscalização de cumprimento pelos servidores.

Art. 12 Esta portaria entra em vigor na data de hoje.

Publique-se na comarca.

Junte-se cópia desta portaria em local visível aos advogados, na entrada da unidade.

Comunique-se a Corregedoria Geral de Justiça, o Ministério Público, a Subsecção da OAB local, a Sra. Chefe de Cartório.

Penha/SC, 21 de outubro de 2022.

Aline Vasty Ferrandin
Juíza de Direito



Documento assinado eletronicamente por **Aline Vasty Ferrandin, Juíza de Direito de Entrância Inicial**, em 21/10/2022, às 18:26, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjsc.jus.br/verificacao> informando o código verificador **6707126** e o código CRC **F7588ECB**.

0032964-41.2022.8.24.0710

6707126v6