



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE PENHA

PORTARIA N. 04/2023

Regulamenta e estabelece a atualização da 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, 12.823 processos, conforme análise de dados Business Intelligence - BI, em 7/2/2023;

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 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;

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;

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 coincidirá 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; a fim de identificar a (in)existência de ações petitórias e/ou possessórias tendo como objeto o imóvel usucapiendo;

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 - 2 (duas) 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;

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 Estando o documento mencionado no item V do art. 1º assinado 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, será dispensada a citação dos mesmos;

§3º Para a dispensa referida no parágrafo anterior, 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.

§4º 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, alertando-se 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 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 parte poderá, mesmo estando os autos conclusos no Gabinete do Juiz, independente do despacho deste, requerer esclarecimentos e/ou juntar os documentos pertinentes, conforme contido nesta Portaria.

Art. 10 Fica autorizado a Sra. Chefe de Cartório, independente de despacho:

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. 11 Determinar que, após o trânsito em julgado do processo judicial digitalizado, não havendo arguição de falsidade documental ou alegação motivada e fundamentada de adulteração, as partes ou seus procuradores sejam intimados para, querendo, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, solicitarem o desentranhamento dos documentos originais (art. 2º, *caput*, Resolução Conjunta GP/CGJ nº 09/15).

Parágrafo único: Findo o prazo acima, não havendo manifestação ou após autorizada judicialmente e efetivada a entrega dos documentos, a ocorrência será certificada no processo, ficando autorizada a destinação ambiental adequada dos autos físicos respectivos, resguardado o sigilo das informações (art. 3º, Resolução Conjunta GP/CGJ nº 09/15).

Art. 12 Promover a destinação ambiental adequada das petições, das cartas precatórias e dos ofícios físicos, desacompanhados de documentos e relativos a processos eletrônicos, após a respectiva digitalização e juntada aos autos, independentemente da intimação das partes ou procuradores dada a inexistência de documentos a eles anexados;

Art. 13 Cumpra-se, incumbindo aos Srs. Chefia de Cartório e Assessor Jurídico a divulgação, orientação e fiscalização de cumprimento pelos servidores.

Art. 14 Esta portaria entra em vigor na data de hoje.

Publique-se na Comarca e no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça.

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

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

Penha/SC, 7 de fevereiro de 2023.

Aline Vasty Ferrandin

Juíza de Direito



Documento assinado eletronicamente por **Aline Vasty Ferrandin, Juíza de Direito de Entrância Inicial**, em 07/02/2023, às 19:05, 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 **6938486** e o código CRC **3DB80C86**.