ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PORTARIA

Portaria nº 01/2024

Guilherme Mazzucco Portela, Juiz de Direito da 2ª vara Cível da Comarca de Camboriú, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais:

CONSIDERANDO que nesta unidade tramitam inúmeros processos de usucapião;

CONSIDERANDO que pela característica desta Comarca, grande parte das aquisições de propriedade de bens imóveis ocorrem através da usucapião, relevando especial atenção à matéria;

CONSIDERANDO a necessidade de proteção da propriedade e segurança jurídica, aliada ao respeito as normas da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado e diretrizes da Lei 6.015/73 e 10.267/01, de forma a dar mais efetividade as ordens judiciais;

CONSIDERANDO o disposto nos artigos 871 a 874 e 1.131 a 1.146, todos do CNCGJ/SC; Art. 176, II, 3, 'b', e art. 255, caput, da Lei 6.015/73; Art. 176, II, 3, 'a' e art. 225, §3º, da Lei 6.015/73 e Lei 10.267/11; CONSIDERANDO que as exigências legais para a usucapião extrajudicial também devem ser aplicadas a usucapião judicial, pois não seria razoável disparidade entre os procedimentos;

CONSIDERANDO a necessidade de consonância dos comandos judiciais à realidade das normas registrais, evitando-se sentenças inexequíveis ou que desrespeitem normas legais e regulamentares;

CONSIDERANDO a identificação de inúmeros casos em que há tentativa de regularização de imóveis adquiridos de forma derivada mediante utilização da ação de usucapião, procedimento destinado à aquisição originária da propriedade, caracterizando assim elisão fiscal;

CONSIDERANDO a necessidade de padronização e automatização dos procedimentos de forma a possibilitar mais célere e efetiva prestação jurisdicional, bem como ciência das partes dos requisitos necessários à obtenção desta;

CONSIDERANDO o grande número de ações de usucapião ajuizadas sem que contenham documentos e/ou informações essenciais para o deslinde do feito;

RESOLVE:

Art. 1º. A petição inicial deverá observar, além dos requisitos previstos no artigo 319 do Código de Processo Civil, os seguintes parâmetros:

I - O valor da causa deverá ser no mínimo o valor do imóvel de acordo com Certidão de Avaliação do Imóvel realizada pela Municipalidade OU avaliação particular realizada por corretor de imóveis;

II - Deverá constar a correta qualificação da parte autora, seu cônjuge/companheiro, quando for o caso, confrontantes e eventuais proprietários registrais;

III - Sendo um dos autores casados/vivendo em união estável, seu cônjuge deverá constar no polo ativo, ou caso não haja concordância, ser incluído no polo passivo.

IV - Sendo casado algum dos confrontantes e/ou proprietário registral, deverá igualmente ser incluído no polo passivo seu cônjuge;

V - Caso haja divergência entre os confrontantes fáticos e/ou aqueles constantes na matrícula do imóvel e/ou certidão de confrontantes da Municipalidade ou de Cartório de Registro de Imóveis, deverão ser todos incluídos no polo passivo da demanda. Para tanto, observar o disposto no inciso VI e §6º do artigo 2º desta Portaria. Caso entenda a parte que desnecessária a citação de algum, deverá justificar documentalmente o motivo da exclusão;

VI - Compete à parte autora indicar na petição inicial, de forma pormenorizada, a cadeia possessória do bem, assim como a modalidade da usucapião pretendida;

VII - Havendo matrícula/transcrição imobiliária da área usucapienda, indicá-la expressamente. Ainda, deverá a parte autora declarar expressamente não ter adquirido o imóvel do proprietário registral, mediante preenchimento da declaração contida no ANEXO 1, ou, sendo esta a hipótese, justificar a adequação da usucapião para regularização excepcional da propriedade derivada;

VIII - Deverá informar se há edificação sobre o imóvel e fazer constar das Plantas e Memorial com a indicação das características (alvenaria, madeira ou mista), área em metros quadrados e número de logradouro que recebeu, de modo a observar a qualificação objetiva (art. 701 do CNCGJ) e, ainda, permitir a averbação da benfeitoria ou da pendência de sua regularização (art. 874 do CNCGJ).

§1º - Para fins do inciso I deste artigo, considera-se completa a qualificação da parte quando informados os seguintes dados: I – se pessoa física: a) nome completo, sem abreviaturas; b) nacionalidade; c) domicílio, contendo o logradouro, o número, bairro, cidade e Estado; d) data de nascimento; e) indicação do estado civil; f) sendo casado, nome e qualificação completa do cônjuge e regime de bens do casamento, bem como data em que foi celebrado ou se este o foi antes ou depois da Lei n. 6.515/77; e g) número do CPF. II – se pessoa jurídica: a) nome empresarial; b) endereço da sede social, contendo o logradouro, o número, Cidade e Estado; e c) CNPJ da matriz.

§2º - Fica dispensada a inclusão do cônjuge no polo ativo ou passivo da ação, na forma do inciso III deste artigo, na hipótese em que a posse houver sido exercida exclusivamente pela parte autora, desde que haja apresentação de outorga conjugal, na forma do artigo 1.647 do Código Civil.

Art. 2º. Com a petição inicial, deverão ser juntados, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

I - Procuração devidamente assinada pela parte outorgante;

II - Documentos pessoais com foto e comprovante de residência;

III - Certidão de casamento atualizada, na hipótese da parte autora ser casada, divorciada ou viúva; não o sendo, deverá juntar certidão de nascimento atualizada;

IV - Comprovante de rendimentos (contracheque, extratos em relação aos últimos 90 dias, declaração de impsoto de rendas, certidão de (in)existência de veículos e imóveis fornecidas pelos órgãos oficiais, etc) e declaração de hipossuficiência devidamente assinada pela parte interessada, se houver pedido de gratuidade;

V - Matrícula/transcrição imobiliária atualizada da área usucapienda, ou, não havendo registro, certidão para fins de usucapião fornecida pelo Registro de Imóveis de Camboriú, 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú e 1º Registro de Imóveis de Itajaí, dotados de coordenadas geográficas que possibilitem a localização espacial do imóvel usucapiendo (coordenadas UTM);

VI - planta do imóvel e memorial descritivo do imóvel dotados de coordenadas geográficas que possibilitem a localização espacial do imóvel usucapiendo (coordenadas UTM) e ainda:

a) o tipo de imóvel, se rural ou urbano, conforme sua destinação, e, em se tratando de unidade em condomínio edilício, se loja, apartamento, garagem, casa ou outro;

b) sua localização, com indicação:

b.1) se rural, da sua denominação, logradouro e outros elementos que possam firmar sua localização física;

b.2) se urbano, logradouro, número e bairro ou localidade. Caso o imóvel não esteja georreferenciado, tratando-se só de terreno, constar se este fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima;

c) se lote, além dos requisitos da alínea "b.2", o número do lote, da quadra e o nome do loteamento. Quando se tratar de PARTE do lote, fazer constar esta informação, atentando-se, ainda, que a confrontação se dará com a outra PARTE do lote;

d) se unidade em condomínio edilício ou condomínio de lotes, o número da unidade e o bloco, se houver.

e) área, que deverá ser descrita em metros quadrados, e suas confrontações, observado o §6º deste artigo;

VII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com o respectivo comprovante de pagamento;

VIII – Certificado de cadastro do imóvel rural – CCIR, na hipótese de área rural;

IX - Certidão de confrontantes expedida pela Municipalidade ou certidão negativa de impossibilidade de fornecê-la;

X - Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal provindas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome:

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

b) do proprietário registral e respectivo cônjuge, se houver; e

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

XI - Certidão de Avaliação do Imóvel realizada pela Municipalidade OU avaliação particular do bem, realizada por corretor de imóveis, na forma do artigo 1º, I, desta Portaria;

XII - Pelo menos 3 (três) fotografias atuais que permitam a precisa identificação do imóvel;

XIII - Declaração extrajudicial de duas testemunhas, respondendo os quesitos do Anexo 2, com firma reconhecida por autenticidade em Cartório Extrajudicial ou Ata Notarial;

XIV - Quando se tratar de usucapião ordinária, a prova documental do justo título; e

XV – Declaração devidamente assinada pela parte autora de que o imóvel não foi adquirido do proprietário registral, na forma do artigo 1º, VII, desta Portaria.

§1º - Consideram-se imprescindíveis para o recebimento da petição inicial os documentos indicados nos incisos I, III, IV, V, VI, VII, IX, XI e XV. Os demais documentos poderão ser apresentados no prazo a ser estipulado pelo Juízo, sempre antes de proferida a sentença.

§2º - Se a área usucapienda compreender mais de um imóvel matriculado, deverão ser indicadas as matrículas dos imóveis, a área, em metros quadrados, do quanto há sobreposição em cada uma das matriculas, evitando duplicidade de matrículas com base no Princípio da Segurança Jurídica e Lei n. 6.015/73.

§3º - Na hipótese de imóvel rural, o memorial descritivo de que trata o inciso VI deverá ser certificado pelo Sistema de Gestão Fundiária – SIGEF (NOTA TÉCNICA N. 3448/2021/INCRA).

§4º - A certificação de parcelas objeto de ações de usucapião de que trata o parágrafo anterior deve ocorrer somente após finalização do processo judicial reconhecendo o direito ao interessado através do Mandado de Registro. Portanto, recomenda-se ao responsável técnico utilizar das prévias das peças técnicas que são disponibilizadas pelo SIGEF, para que possa ser feita a devida conferência de divisas e áreas, sem, no entanto, a mesma ter ingressado na base de dados certificada do INCRA. As Prévias das peças técnicas são obtidas com o envio da Planilha Eletrônica Georreferenciada – ODS no SIGEF, sem a confirmação desta submissão no sistema. São geradas as peças técnicas prévias quando não existem erros na submissão em questão. Adotando esse procedimento, as partes terão a garantia do levantamento georreferenciado com seus limites e confrontações, com o devido cálculo da área e perímetro, de forma que, ao final do processo, quando levado o mandado para registro junto ao registro de imóveis, momento em que será imprescindível a certificação, não haja nenhuma alteração entre as informações de área e perímetro das respectivas plantas. (Item 4.2.3 da Nota Técnica Nº 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA).

De outro modo, caso o responsável técnico não adote o procedimento acima, quando levado o Mandado a registro e houver divergência entre a área do imóvel constante no memorial apresentado originariamente nos autos e naquele certificado pelo INCRA, somente será possível o registro junto ao registro de imóveis se apresentada declaração do responsável técnico, de que as descrições se referem exatamente ao mesmo perímetro e que a diferença de área decorre dos critérios dos sistemas de medição empregados.

§5º - Caso a certidão de confrontantes de que trata o inciso VII deste artigo não indique nominalmente o confrontante, mas tão somente determinado lote, caberá à parte autora comprovar documentalmente o proprietário/possuidor da área confrontante, qualificando-o, na forma do artigo anterior.

§6º - Quando da indicação dos confrontantes do imóvel no memorial descritivo e na planta, em atenção ao Princípio da Especialidade Objetiva do imóvel, artigo 701, IV e §1º, artigo 974, §1º, artigo 988 caput e §2º do CNCGFE-SC, artigo 4º, inciso II do Provimento 65 do CNJ:

a) Indicar a matrícula do imóvel ou o número do lote, desde que integrante de loteamento aprovado;

b) Inexistindo matrícula para imóvel confrontante ou não se tratando de lote de loteamento registrado, a parte deverá informar o nome completo do confrontante e que se trata de área de posse;

c) Quando o imóvel confrontante possuir matrícula com proprietário registral devidamente identificado, mas este imóvel estiver na posse de terceiro, ambas as informações devem constar na descrição da confrontação. Exemplo: Proprietário registral: X (matrícula nº xx), em posse de Y.

§7º - Deverá atentar-se a parte autora ao fato de que os confrontantes informados na certidão de confrontantes expedida pela Municipalidade de que trata o inciso IX devem corresponder àqueles informados na petição inicial e na planta e memorial descritivo.

§8º - O documento contido no inciso XV deste artigo não será exigido nos processos de usucapião em andamento na data da publicação desta portaria, exceto se houver razoável dúvida acerca da adequação da via eleita, o que deverá ser analisado de acordo com o caso concreto, em decisão fundamentada.

Art. 3º. Distribuída a petição inicial, deverá o servidor da unidade judiciária:

I - Intimar a parte autora, via ato ordinatório, para, no prazo 15 dias, recolher as custas iniciais, se for o caso, e promover a juntada de eventuais documentos faltantes, na forma do art. 2º desta Portaria, sob pena de extinção;

II - Estando a petição inicial em ordem, remeter os autos à conclusão para despacho inicial, com inclusão do processo no localizador "G - Inicial";

III - Havendo pedido de tutela de urgência e/ou tutela de evidência, remeter os autos à conclusão para despacho inicial, com inclusão do processo no localizador "G - Urgente", independentemente da análise dos documentos apresentados pela parte; e

IV – Criar a minuta de despacho “GMP – Checklist usucapião”, a qual deverá permanecer em rascunho e ser atualizada de forma constante.

Parágrafo Único: Em homenagem ao princípio da cooperação processual, a minuta que trata o inciso IV será disponibilizada em anexo desta Portaria e poderá ser utilizada pela parte interessada para controle do processo.

Art. 4º. Recebida a petição inicial, deverá a unidade judiciária promover:

I - a citação dos requeridos, confinantes e respectivos cônjuges/companheiros, preferencialmente por meio eletrônico (art. 246, caput c/c §3º do CPC);

II - a citação por edital dos requeridos e os confinantes que não forem localizados, bem como eventuais interessados (art. 259, I, do CPC);

III - a intimação da União, do Estado de Santa Catarina e do Município de Camboriú para que digam sobre eventual interesse, no prazo de 15 dias; e

IV - o cumprimento de eventuais outros comandos determinados pelo Juízo no despacho inicial.

Art. 5º. Dispensa-se a citação dos confrontantes caso a parte autora traga levantamento topográfico devidamente assinado pelos confrontantes ou declaração do confrontante, em qualquer das hipóteses com firma devidamente reconhecida.

Parágrafo Único: A declaração deverá conter, obrigatoriamente, a qualificação na forma do art. 1º, II, desta Portaria, bem como indicação clara do imóvel, inclusive com a descrição de igual teor da planta e memorial descritivos e coordenadas.

Art. 6º. Infrutífera a citação de que trata o inciso I do artigo antecedente, deverá a unidade judiciária promover a intimação da parte autora, via ato ordinatório, para informar novo endereço da pessoa não localizada, sob pena de extinção.

Art. 7º. Havendo pedido de busca de endereço ou de citação por edital de qualquer requeridos/confrontantes, antes de remeter os autos à conclusão para análise, deverá a unidade judiciária promover a busca de endereços junto à central de auxílio à movimentação processual - CAMP, observadas as orientações da CGJ (https://www.tjsc.jus.br/documents/728949/5852359/Cartilha+CAMP.pdf/7f3b251e-2d9a1ace-e40d-2dd885db6990?t=1652711767752).

§1º - Localizado endereço diverso da parte, deverá ser realizada nova tentativa de citação pessoal.

§2º - Infrutíferas as buscas de novo endereço, os autos deverão ser remetidos à conclusão para análise, com inclusão do processo no localizador 'G-Despacho".

Art. 8º. Caso haja contestação e/ou reconvenção, deverá a parte autora ser intimada para réplica, no prazo de 15 dias.

Art. 9º . Exceto nas hipóteses em que houver pedido de tutela de urgência e/ou evidência, as razões expostas pelo(s) contestante(s) serão analisadas pelo Juízo em decisão saneadora ou sentença, após a apresentação de todos os documentos elencados no artigo 2º desta Portaria, da citação dos proprietários registrais, confrontantes e respectivos cônjuges, se houver e do cumprimento integral de eventuais exigências formuladas pelo Registro de Imóveis.

Art. 10 . Realizadas as citações e intimações, deverá a unidade judiciária providenciar a intimação eletrônica do Registro de Imóveis de Camboriú para análise dos requisitos formais, no prazo de 60 dias.

§1º - A parte autora deverá ser intimada via ato ordinatório para cumprir as exigências formuladas pelo Registro de imóveis ou justificar a impossibilidade/desnecessidade de fazê-lo, no prazo de 15 dias, sob pena de extinção.

§2º - Após, o Registro de Imóveis deverá ser novamente intimado para manifestação, exclusivamente acerca do cumprimento das exigências anteriormente formuladas.

Art. 11 . Cumpridas as exigências formuladas pelo Registro de Imóveis, os autos deverão ser encaminhados ao Ministério Público para emissão de parecer, no prazo de 30 dias, com posterior conclusão para julgamento, mediante inclusão do processo no localizador "G-Sentença".

Art. 12. Os prazos previstos na presente Portaria poderão ser prorrogados, mediante ato ordinatório, até o prazo máximo de 6 meses, exceto aqueles que são peremptórios (apresentação de contestação, réplica, especificação de provas, apresentação de recursos, etc).

Art. 13. Revogam-se as disposições em contrário contidas na Portaria n. 03/2016.

A presente portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Afixe-se cópia da presente portaria junto ao mural do Cartório e Gabinete. Publique-se a presente portaria junto ao portal eletrônico do e. TJSC. Encaminhe-se cópia à Corregedoria-Geral de Justiça, à Direção do Foro, à Subseção de Camboriú/SC da Ordem dos Advogados do Brasil e ao Ministério Público com assento neste Juízo.

ANEXO 1

Eu,_____, _____(nacionalidade), _____(estado civil), _____(profissão), portador(a) do RG nº_____, inscrito(a) no CPF sob o nº_____, residente e domiciliado(a) na_____
declaro para fins de instrução de ação de usucapião não ter adquirido o imóvel_____ (descrição do imóvel usucapiendo) do(s) proprietário(s) registral(is) _____(nome do proprietário registral contido na matrícula).

Declaro, ainda, estar ciente de que prestar declaração falsa caracteriza o crime previsto no art. 299 do Código Penal Brasileiro, e que por tal crime serei responsabilizado, independentemente das sanções processuais, caso se comprove a inveracidade do declarado neste documento. Declaro, por fim, que tomo ciência, neste ato, de toda a legislação mencionada acima.

Por ser a expressão da verdade, firmo a presente.

(Local, data e assinatura)

ANEXO 2

a) Qualificação completa da testemunha (nos termos do art. 450 do CPC).

b) Possui parentesco, inimizade ou amizade íntima com a parte autora?

c) Possui interesse no processo?

d) Descrever o terreno usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas.

e) Quem reside/residiu lá e por quanto tempo?

f) A posse é ininterrupta pelos autores e antecessores? Explique a forma de transmissão da posse, caso tenha ocorrido.

g) A posse é mansa, pacífica, ou seja, ninguém contesta que o imóvel é da parte autora?

h) A parte autora faz do local sua moradia?

i) Como a parte autora exerce/exerceu a posse sobre o terreno? (Cultivo, moradia, depósito, etc)

j) Nome dos confrontantes e, se possível, de eventuais direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;

k) Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente;

l) Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.

m) Outras informações que o depoente repute importante para o deslinde do feito.

ANEXO 3

Confrontantes [e cônjuges/companheiros(as)]	**Citação(ões) Evento:**	**Formularam contestação?**
Réus (proprietários do imóvel usucapiendo que tenha matrícula)		
Outras observações (tais como intervenção de terceiros):		

Documentos	**Evento**
Procuração dos autores outorgadas ao(à) advogado(a) subscritor(a) da inicial	
Documentos pessoais com foto e comprovante de residência;	
Certidão de casamento/nascimento atualizada	
Comprovante de rendimentos e declaração de hipossuficiência (se houver pedido de justiça gratuita)	
Matrícula/transcrição imobiliária atualizada	
Certidão para fins de usucapião fornecida pelo CRI de Camboriú	
Certidão para fins de usucapião fornecida pelo 1º CRI de Balneário Camboriú	
Certidão para fins de usucapião fornecida pelo 1º CRI de Itajaí	
Planta/levantamento topográfico	
Memorial descritivo	
ART/RRT com o respectivo comprovante de pagamento	
Certificado de cadastro de imóvel rural - CCIR, se for área rural	
Certidão de confrontantes expedida pela municipalidade	
Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal provindas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome do usucapiente e cônjuge	Estadual: Federal:
Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal provindas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome do proprietário registral e cônjuge	Estadual: Federal:
Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal provindas do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, expedidas em nome dos demais possuidores e respectivos cônjuges, na hipótese de soma de posses	Estadual: Federal:
Documento público que informe o valor venal do imóvel	
Fotografias do imóvel	
Declarações extrajudiciais	
Prova documental do justo título	
Declaração de que o imóvel não foi adquirido do proprietário registral	

Intimação da Fazenda Pública – **União**		Não se opôs ao pedido/opôs-se ao pedido – evento x
Intimação e resposta da Fazenda Pública – **Estado**		Não se opôs ao pedido/opôs-se ao pedido – evento x
Intimação e resposta da Fazenda Pública – **Município**		Não se opôs ao pedido/opôs-se ao pedido – evento x
Intimação e manifestação do Registro de Imóveis para análise dos requisitos formais		pendências cumpridas/dispensadas - evento x
Intimação e manifestação do Ministério Público		

Documento assinado eletronicamente por **GUILHERME MAZZUCCO PORTELA**, **Juiz de Direito de Entrância Final**, em 09/02/2024, às 17:27, 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 **7881516** e o código CRC **D19914C8**.