

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 1.071 do novo CPC; arts. e 167, I, 28 e 216-A da Lei 6.015/1973
Ordinário (art. 1.242 CC, extraordinário (Art. 1.238 CC),
Especial urbano (arts. 183 da CRFB/88 e 1.240 CC),
Especial rural (arts. 191 da CRFB/88 e 1.239/ do CC), ou
Coletivo (art. 10 da Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade
Artigos 1.131 a 1.142 do Código de Normas da CGFE/SC

Art. 1.131. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de usucapião extrajudicial, que será processado diretamente perante o Ofício de Registro de Imóveis da circunscrição em que estiver situado o imóvel usucapiendo, nos termos do art. 216-A da Lei n. 6.015/73, e sua regulamentação pela Corregedoria Nacional de Justiça.

Parágrafo único. Será dispensada a apresentação de Certidões Negativas dos Distribuidores de ações em nome dos titulares do domínio quando sua obtenção for impossível, pelo desconhecimento dos dados de qualificação pessoal (RG, CPF e filiação) e quando estes não estiverem na matrícula ou transcrição.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. O requerimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil (CPC), bem como indicará:

I — a **modalidade de usucapião** requerida e sua base legal ou constitucional;

II — a **origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel** usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência;

III — o **nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente** para completar o período aquisitivo;

IV — o **número da matrícula ou a transcrição da área em que se encontra inserido o imóvel** usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito; e

V — o **valor atribuído ao imóvel** usucapiendo.

(Art. 400 - Provimento 149 – Código de Normas Extrajudicial do CNJ)

2. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

I — **ata notarial com a qualificação, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do requerente e o respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula** objeto da usucapião que ateste:

a) a **descrição do imóvel** conforme consta na matrícula do registro em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização, devendo ainda constar as características do imóvel, tais como a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo;

b) o **tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;**

c) a **forma de aquisição da posse** do imóvel usucapiendo pela parte requerente;

d) a **modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;**

e) o **número de imóveis atingidos** pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições;

f) o **valor do imóvel;** e

g) outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

II — 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;

III — justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse;

IV — certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos últimos 30 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 a do requerente para completar o período aquisitivo da usucapião;**

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, e nos decretos regulamentadores;

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

VII — declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião;

VIII — 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 dias antes do requerimento.

§ 1.º Os documentos a que se refere o caput deste artigo serão apresentados no original.

§ 2.º **O requerimento será instruído com tantas cópias quantas forem os titulares de direitos reais ou de outros direitos registrados sobre o imóvel usucapiendo e os proprietários confinantes ou ocupantes cujas assinaturas não constem da planta nem do memorial descritivo referidos no inciso II deste artigo.**

§ 3.º O documento oferecido em cópia poderá, no requerimento, ser declarado autêntico pelo advogado ou pelo defensor público, sob sua responsabilidade pessoal, sendo dispensada a apresentação de cópias autenticadas.

(Art. 401 - Provimento 149 – Código de Normas Extrajudicial do CNJ)

3. A ata notarial de que trata esta Seção será lavrada pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele, a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei, em atenção ao artigo 402 do Provimento 149 – Código de Normas Extrajudicial do CNJ)

4. Em atenção ao artigo 1.132 do CNCGE/SC, o requerimento, acompanhado dos documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente e tramitará exclusivamente em meio digital, através da Central Eletrônica de Serviços Compartilhados.

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

§ 1º O oficial exigirá que os documentos sejam:

I – apresentados em formato nato digital;

II – assinados eletronicamente de forma qualificada ou avançada;

III – digitalizados, pelo advogado, com declaração, sob sua responsabilidade pessoal, de que conferem com os originais e que permanecem em sua guarda; ou

IV – desmaterializados e autenticados por tabelião de notas.

§ 2º Havendo dúvida fundada quanto ao documento digital apresentado, o oficial de registro poderá exigir a apresentação da via física deste.

5. Em atenção ao artigo 403 do Provimento 149 do CNJ, para o reconhecimento extrajudicial da usucapião de unidade autônoma integrante de condomínio edilício regularmente constituído e com construção averbada, bastará a anuência do síndico do condomínio.

6. Em atenção ao artigo 407 do Provimento 149 – Código de Normas Extrajudicial do CNJ:

Se a planta não estiver assinada pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou ocupantes a qualquer título e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, eles **serão notificados pelo oficial de registro de imóveis ou por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos para que manifestem consentimento no prazo de 15 dias**, considerando-se sua inércia como concordância.

§ 1.º A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado se a parte notificanda comparecer em cartório.

§ 2.º Se o notificando residir em outra comarca ou circunscrição, a notificação deverá ser realizada pelo oficial de registro de títulos e documentos da outra comarca ou circunscrição, adiantando o requerente as despesas.

§ 3.º A notificação poderá ser realizada por carta com aviso de recebimento, devendo vir acompanhada de cópia do requerimento inicial e da ata notarial, bem como de cópia da planta e do memorial descritivo e dos demais documentos que a instruíram.

§ 4.º Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, em ato separado, os respectivos cônjuges ou companheiros.

§ 5.º Deverá constar expressamente na notificação a informação de que o transcurso do prazo previsto no caput sem manifestação do titular do direito sobre o imóvel consistirá em anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião do bem imóvel.

§ 6.º **Se a planta não estiver assinada por algum confrontante, este será notificado pelo oficial de registro de imóveis mediante carta com aviso de recebimento**, para manifestar-se no **prazo de 15 dias**, aplicando-se ao que couber o disposto no § 2.º e nos seguintes do art. 213 e dos seguintes da LRP.

§ 7.º O consentimento expresso poderá ser manifestado pelos confrontantes e titulares de direitos reais a qualquer momento, por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público.

§ 8.º A concordância poderá ser manifestada ao escrevente encarregado da intimação mediante assinatura de certidão específica de concordância lavrada no ato pelo preposto.

§ 9.º Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal.

§ 10. Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

matrícula existente.

7. Art. 1.133 do CNGFE/SC. **Em qualquer dos casos, 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 o 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.

§ 1º Considera-se justificado o óbice nas seguintes hipóteses, entre outras, que deverá ser declarada pelo requerente quando:

I – se tratar de imóvel invadido, inexistindo negócio jurídico com o proprietário do imóvel;

II – não for localizado o alienante;

III – houver extinção irregular da pessoa jurídica que alienou o imóvel;

IV – o transmitente for pessoa jurídica sem certidão negativa de débitos (CND);

V – o imóvel usucapiendo estiver situado em loteamento irregular ou clandestino;

VI – houver recusa em realizar o inventário por parte dos herdeiros do alienante; ou

VII – houver inventários sucessivos que levem à excessiva onerosidade.

§ 2º É vedado ao oficial formular exigências tributárias com relação a negócios jurídicos utilizados para comprovação da posse ad usucapionem.

8. Art. 1.134 do CNGFE/SC. **Estando o requerimento regularmente instruído, o oficial de registro promoverá a notificação dos Entes Federados** pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação sobre o pedido no prazo de 15 (quinze) dias úteis, interpretado o silêncio como concordância.

§ 1º Quando por indicação do Ente Federado, as notificações forem realizadas por remessa para correio eletrônico ou plataforma eletrônica, o prazo de manifestação do caput começará a fluir no dia útil seguinte à remessa do correio eletrônico ou cadastramento na plataforma eletrônica indicada.

§ 2º Encerrado o prazo do caput, sem ressalva, óbice ou oposição, o oficial dará seguimento ao procedimento presumindo a anuência do Poder Público.

§ 3º Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento antes do registro.

§ 4º Apresentada qualquer ressalva, óbice ou oposição dos entes públicos mencionados, o Oficial notificará o interessado a fim de que, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, atenda à manifestação do ente público impugnante, sob pena de indeferimento e encerramento do pedido de usucapião, nos termos do art. 415 do Provimento CNJ n. 149, de 30 de agosto de 2023.

§ 5º Eventual pedido de prorrogação ou suspensão de prazo para manifestação dos entes públicos não obstará o andamento do procedimento de usucapião, podendo o ente correspondente apresentar sua manifestação na forma do § 3º.

9. Art. 1.135 do CNGFE/SC. Para fins de notificação de confrontante será observado, no que couber, o disposto no procedimento de retificação de registro.

10. Art. 1.136 do CNGFE/SC. 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:**

I – o inventariante, caso haja inventário aberto e este tenha sido nomeado;

II – quando houver partilha não registrada, aquele que recebeu o imóvel; ou

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

III – quando não houver partilha nem inventariante nomeado, os herdeiros legais, constantes em escritura pública declaratória de únicos herdeiros ou na certidão de inteiro teor de óbito, ou o herdeiro legal que declare estar na posse e na administração do bem.

11. Art. 1.137 do CNCGE/SC. **O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital**, por uma única vez, para a ciência de terceiros eventualmente interessados se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da publicação.

12. Art. 1.138 do CNCGE/SC. Na hipótese de tratar-se de usucapião em cuja **área da matrícula tenha sido alienada sob a forma de partes ideais, aplicar-se-á, no que couber, o procedimento de estremação**, dispensada a anuência dos demais coproprietários não confinantes do imóvel usucapiendo.

13. Art. 1.139. **A parte interessada terá 20 (vinte) dias úteis para cumprir as exigências formuladas pelo oficial de registro**, cancelando-se o protocolo por desídia caso não haja manifestação no referido prazo, estando novo pedido sujeito a recolhimento de emolumentos de processamento e de nova prenotação.

14. Em **caso de pedido de usucapião versar sobre imóvel rural**, deve ser apresentada a planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, acompanhado do devido documento de responsabilidade técnica, com prova de sua quitação, **contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, devidamente certificados**.

Art. 1.140 do CNCJ/SC. Caso se verifique divergências entre o memorial apresentado pelo requerente e aquele objeto de certificação pelo INCRA, a diferença poderá ser relevada se acompanhada de declaração do responsável técnico informando que decorre da utilização de técnicas diferentes de medição, mas que as descrições se referem ao mesmo perímetro, hipótese em que prevalecerá o memorial certificado pelo INCRA.

15. Art. 1.141 do CNCGE/SC. Se a **área usucapida for maior que a constante da matrícula ou transcrição** existentes, deverá **o requerente indicar**, na petição inicial, **a razão da diferença e se há outra área, matriculada ou não, objeto da usucapião**.

Parágrafo único. Inversamente, **se a área usucapida for menor** que a constante da matrícula ou transcrição existentes, deverá o requerente informar, na petição inicial, **se haverá remanescente na matrícula ou se está sendo usucapida a área total**.

16. Art. 1.142 do CNCGE/SC. **Nos casos de imóvel edificado**, será aberta matrícula para o terreno, **promovendo-se**, na sequência, **a averbação da benfeitoria ou da pendência de sua regularização**, observados os requisitos dispostos na parte geral do Código de Normas da CGJ/SC.

17. Art. 1.143 do CNCGE/SC. **Admite-se a usucapião plúrima urbana formulada por qualquer legitimado para requerer a REURB**.

§ 1º O requerimento será instruído com:

I – ata notarial única, independentemente do número de imóveis, atestando, de um modo geral, o tempo, a origem e a natureza da posse dos ocupantes, com descrição das construções e benfeitorias realizadas, entre outras circunstâncias das ocupações consideradas úteis e necessárias pelo tabelião de notas competente;

II – planta e memorial descritivo georreferenciado do imóvel usucapiendo e das unidades autônomas dele resultantes, juntamente com o documento de responsabilidade técnica do profissional que os

ESTADO DE SANTA CATARINA
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CORONEL FREITAS/SC
Katherine Scherer Clarinda - Oficiala Registradora

elaborou;

III – demais documentos enumerados nos incisos III, IV, VI, e VII, art. 401, do Provimento CNJ n. 149, de 30 de agosto de 2023, no que couber, apresentados de forma individualizada, por beneficiário; e

IV – listagem que contenha a identificação dos ocupantes e sua manifestação de anuência com a usucapião na forma pleiteada, bem como indicação das unidades de cada um, com referência na planta.

§ 2º Havendo impugnação ou indeferimento parcial do pedido, o procedimento terá seguimento em relação aos demais ocupantes.

§ 3º Serão abertas matrículas individualizadas para cada uma das unidades, em conformidade com os memoriais descritivos apresentados, sendo feito o registro do reconhecimento da aquisição por usucapião em nome do beneficiário.

EMOLUMENTOS DEVIDOS PARA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

De acordo com o art. 85 da Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina:

* Para o **processo administrativo da usucapião** realizado na via extrajudicial serão devidos emolumentos correspondentes à metade dos valores previstos a título de emolumentos no item 2.2 da Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.

* Para o **registro**, após todas formalidades cumpridas e estando apto, a cobrança se dá com base no item 2.2, e para atos de averbação de especialidade objetiva ou subjetiva de acordo com o item 2.1, ambos da Tabela III - Atos do Oficial de Registro de Imóveis.

Observação: o custo de notificações e editais ficarão à expensas do requerente.