

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE URUBICI

CIRCUNSCRIÇÃO: URUBICI E RIO RUFINO

USUCAPIÃO ADMINISTRATIVA

(Art. 216-A da Lei 6.015/1973, introduzido pela Lei 13.105/2015)

O instituto da usucapião extrajudicial, processada perante o Registro de Imóveis, foi introduzido no sistema jurídico brasileiro pela Lei nº 13.105 (novo Código de Processo Civil), publicada no Diário Oficial do dia 17/03/2015.

ESCLARECIMENTOS:

- a) O fato de o imóvel não possuir matrícula ou transcrição não impedirá o seu processamento na via extrajudicial (item 2.7 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC). Todavia, deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a higidez da cadeia proprietária.
- b) Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião (art. 183, § 3º, e 191, § único, da Constituição Federal e art. 102 do Código Civil).
- c) O pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é opcional. Caso a parte prefira, poderá optar pela via jurisdicional.
- d) O pedido deverá ser efetuado perante o cartório de registro de imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo.
- e) Há necessidade de representação por advogado (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), ao qual caberá a orientação do interessado. Cumpre ao requerente, assessorado pelo seu advogado, apresentar a espécie de usucapião que está sendo buscada, bem como o cumprimento dos requisitos legais.
- f) O procedimento extrajudicial admite todas as espécies de usucapião, salvo disposição legal em contrário.
- g) Caso a planta não contenha a assinatura de algum titular de direito real ou de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou dos imóveis confinantes, poderá ser promovida a sua notificação para que dê seu consentimento expresso sobre o pedido de usucapião no prazo de 15 (quinze) dias. Ressalte-se que o silêncio será interpretado como discordância (§ 2º do art. 216-A).
- h) O prazo da prenotação será prorrogado até o acolhimento ou rejeição do pedido (§ 2º do art. 216-A).

i) Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, o oficial de registro de imóveis poderá requisitar a complementação de documentos ou a realização de outras diligências não previstas inicialmente (§ 5º e 6º do art. 216-A).

j) A rejeição do pedido na via extrajudicial não impede o ajuizamento de ação de usucapião na esfera judicial.

k) Caso seja apresentada impugnação ao pedido, o processo será remetido ao juízo competente para que a ação prossiga na via judicial (§ 10º do art. 216-A).

l) O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido para a usucapião, somar o tempo de posse dos seus antecessores, contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do usucapião ordinário (art. 1.242 do CC), com justo título e de boa-fé (art. 1.243 do Código Civil).

ESPÉCIES DE USUCAPIÃO

QUADRO ESQUEMÁTICO DA USUCAPIÃO					
REQUISITOS GERAIS PARA TODOS OS TIPOS DE USUCAPIÃO	<p>✓ Posse com <i>animus domini</i> (ânimo de dono);</p> <p>✓ Posse contínua (sem interrupção) e sem oposição.</p>				
REQUISITOS ESPECÍFICOS	<u>Usucapião Extraordinária</u>	<u>Usucapião Ordinária</u>	<u>Usucapião Especial (Constitucional Urbana)</u>	<u>Usucapião Especial (Constitucional Rural)</u>	<u>Usucapião Familiar</u>
	<p><u>15 anos</u></p> <p>(art. 1.238 do CC)</p> <p>----</p> <p><u>10 anos</u></p> <p>*morada habitual ou obra de caráter produtivo.</p> <p>(art. 1.238, parágrafo único, do CC)</p>	<p><u>10 anos</u></p> <p>(art. 1.242 do CC)</p> <p>----</p> <p><u>05 anos</u></p> <p>*morada habitual ou obras de caráter relevante;</p> <p>*registro/título cancelado posteriormente.</p>	<p><u>05 anos</u></p> <p>(art. 1.240 do CC)</p> <p>(art. 183 da CF)</p> <p>(art. 9º da Lei 10.257/01)</p>	<p><u>05 anos</u></p> <p>(art. 191 da CF)</p> <p>(art. 1.239 do CC)</p>	<p><u>02 anos</u> a partir do abandono sem oposição</p> <p>(art. 1.240-A do CC)</p>

		(art. 1.242, parágrafo único, do CC)			
	* Independente de título ou boa-fé	* Justo título e boa-fé	* Área urbana de até 250,00m ² ----- * Posse direta (morada habitual); ----- * Não pode ser dono de outro imóvel (urbano ou rural); ----- * Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez (art. 1.240, §2º, do CC).	* Área rural ----- * Posse direta (morada habitual ou tornou a área produtiva)	* Área inferior a 250,00m ² ----- * Moradia habitual ou de sua família; ----- * Não ser proprietário; de outro imóvel urbano ou rural; ----- * Propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro; ----- * Abandono do lar voluntário e injustificado; ----- * Só pode fazer uso dessa usucapião uma única vez, ainda que no âmbito de outra relação afetiva (art. 1.240-A, §1º, do CC).

Outras formas de usucapião:

- usucapião de servidões: 10 anos (art. 1.379 do Código Civil);

- usucapião especial urbana coletiva: 05 anos (art. 10 da Lei nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades).

REQUISITOS:

1) **Requerimento dos interessados**, com a qualificação completa (nome completo, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão, endereço completo, estado civil (se casado(a), regime de bens e pacto antenupcial, se houver, nome completo do cônjuge, cédula de identidade, CPF, nacionalidade, profissão), o qual deverá ser assinado por advogado devidamente constituído (caput do art. 216-A da Lei 6.015/73), o qual representará os interessados no pedido da usucapião extrajudicial.

O requerimento deverá conter:

a) o pedido de prenotação e deferimento do procedimento administrativo de usucapião;

b) a exposição do suporte fático da norma jurídica que foi concretizada e sobre como se deu tal concretização;

c) a justificativa pormenorizada do seu direito, detalhando qual espécie de usucapião é aplicável ao caso, no seu entender, bem como relatando minuciosamente acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição do direito real no caso concreto alegado;

d) a descrição:

- do início da posse, do tempo e do modo de aquisição, contendo declaração de ser mansa, pacífica, sem qualquer oposição, exercida pelo possuidor como se dono do imóvel fosse;

- de eventuais cessões de direitos possessórios, qualificando os cedentes e mencionando a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificando o possuidor anterior e mencionando a data da abertura da sucessão (observação: havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”);

e) as declarações:

- no caso de usucapião ordinária: da existência de justo título, com sua descrição, e da existência de boa-fé;

- nos casos de em que cabível em razão da espécie de usucapião: de que não é proprietário de outro imóvel rural ou urbano, sob as penas da lei;

f) requerimento de notificação dos interessados certos que não anuíram expressamente para que, em quinze dias, manifestem expressamente sua concordância, valendo o silêncio como discordância, informando os endereços para envio da correspondência.

1.1) Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

1.2) Se pessoa jurídica requerente, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a

última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente (modelo no site).

1.3) O espólio não pode requerer o reconhecimento extrajudicial de usucapião. Falecido o possuidor, seus herdeiros o sucedem na posse, cabendo a eles alegar a sucessão e a aquisição do imóvel.

2) **Procuração pública ou particular**, pela qual os interessados tenham outorgado poderes de representação específicos ao advogado que subscreveu o requerimento;

2.1) Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

2.2) Advogado atuando em causa própria poderá requerer diretamente a instauração do procedimento.

3) **Ata notarial** lavrada por Tabelião ou Escrivão de Paz, atestando o tempo de posse dos requerentes e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, contendo a qualificação completa dos interessados.

3.1) Conforme sugeriu o CNB-SP, a ata notarial poderá conter: a) a relação dos documentos apresentados para os fins dos incisos II, III e IV, do art. 216-A; b) a declaração dos requerentes de que desconhecem a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo; e c) as declarações de pessoas a respeito do tempo da posse do interessado e de seus antecessores. Poderá ainda o notário descrever a situação possessória, se há percepção de que a posse é de boa ou de má-fé, impressões que captou com seus sentidos visualizando o imóvel, pessoalmente ou através de fotos, colher declarações de pessoas (ainda que se utilize de Escritura Pública declaratória), etc. Quanto mais completa a ata notarial, mais simples e rápido será o procedimento no registro de imóveis.

3.2) Necessário que a descrição do imóvel na ata notarial não conflite com a o projeto e o memorial descritivo.

3.3) Poderá haver quantas atas notarias sejam necessárias, desde que sejam complementares e não contraditórias.

4) **Planta** do imóvel contendo:

a) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firmas reconhecidas (art. 704 do CN/CGJ-SC c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016);

b) Identificação (nome e qualificação mínima) e assinaturas dos proprietários, dos confinantes e dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, com firmas reconhecidas (art. 704 do CN/CGJ-SC c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016).

Obs1: em caso de notificação, o silêncio será interpretado como discordância;

Obs2: entende-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes (art. 213, § 10, da Lei 6.015/73 c/c item 2.10 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).

Obs2: se pessoa jurídica requerente ou confrontante ou titular de direitos, apresentar certidão simplificada e atualizada (prazo máximo de emissão de 90 dias) da Junta Comercial competente. Quando a certidão simplificada da Junta Comercial apontar mais de um sócio administrador, apresentar a última alteração contratual da empresa com prova de representação e declaração de que a alteração trazida é a última existente;

c) Área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc.;

d) Localização das áreas de preservação, das servidões e dos recuos legais;

e) Mapa atual do imóvel, sem rasuras ou emendas, o qual deverá conter:

- Número das matrículas do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes ou, caso algum deles seja área de posse, indicar que se trata de imóvel de posse;

- Nome do(s) proprietário(s) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes e número do lote, caso seja loteamento registrado;

- Vértices sequenciais, medidas entre os vértices, ângulos internos e no mínimo quatro coordenadas do polígono do imóvel usucapiendo.

4.1) Deverão ser efetuados todos os esforços possíveis para indicação da matrícula ou da transcrição do imóvel usucapido, a fim de ser efetuada a baixa respectiva no registro precedente e garantir a hígidez da cadeia proprietária.

4.2) Em qualquer caso, será necessário apresentar 04 (quatro) plantas iguais ou 03 (três) cópias autenticadas da planta original para fins de notificação da União, do Estado e do Município.

4.3) Caso haja ônus sobre o imóvel a ser usucapido, deverá o credor se manifestar expressamente sobre o cancelamento do gravame ou sobre a sua manutenção em face do novo titular. O processamento extrajudicial do pedido somente poderá ocorrer se houver acordo entre o credor e o requerente da usucapição sobre o cancelamento ou sobre a permanência do ônus na nova matrícula. Se houver qualquer tipo de litígio, o procedimento deverá obrigatoriamente tramitar na via judicial, uma vez que o registrador de imóveis não possui competência para decidir conflitos (atribuição exclusiva do juiz).

5) **Memorial descritivo** contendo:

a) Descrição completa e com precisão da área conforme consta na planta apresentada, observadas as exigências dos arts 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 (características, ou seja, área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc., confrontações, localização, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da esquina mais próxima);

b) Procedimento e equipamentos utilizados;

c) Declaração do técnico responsável atestando que: (1) elaborou pessoalmente o levantamento; (2) o imóvel em questão tem limites definidos; (3) não existe litígio aparente com os extremantes; (4) os confrontantes são aqueles indicados na planta e no memorial.

d) Assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, com firma reconhecida (art. 704 do CN).

6) **Croquis de localização do imóvel em escala reduzida** para fins de publicação de editais, constando: área, extremantes, pontos de referência e indicação quanto ao norte magnético. O croqui deverá permitir a identificação da localização do imóvel por terceiros, devendo, portanto, ser clara e legível na impressão jornalística.

7) Anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional (**ART do CREA ou RRT do CAU**), com o devido comprovante de quitação, constando no objeto que o referido documento se refere ao levantamento da área objeto da planta apresentada para fins de usucapião;

Observação: em qualquer caso, será necessário apresentar três (03) cópias autenticadas da ART para fins de notificação da União, Estado e Município.

8) **Certidões negativas atualizadas** dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente comprovarão a não existência de ação tramitando com referência ao imóvel (usucapião, ações possessórias, desapropriação, etc.), bem como em relação às pessoas (inventário e partilha, falência, etc.), quais sejam:

a) ações cíveis (Comarca da residência ou sede dos requerentes e da Comarca de Urubici - SC);

b) ações cíveis da Justiça Federal (Comarca do domicílio ou sede dos requerentes e da Comarca de Urubici - SC).

8.1) Deverão ser apresentadas certidões em nome do requerente e, nos casos de sucessão, de todos os que tiverem tido posse do imóvel durante o prazo necessário para a usucapião, de acordo com o requerimento e a lei.

8.2) Certidões positivas deverão ser complementadas com a certidão narrativa do feito.

8.3) Observar o prazo de validade da certidão. Se não houver prazo no documento, considera-se atualizada a certidão emitida há menos de 90 dias até a data do protocolo.

9) **Concordância da União, do Estado de Santa Catarina e do Município** com o pedido de usucapião através de certidão que descreva o imóvel usucapiendo. Caso não seja apresentada a certidão, será promovida a notificação do ente público respectivo para que se manifeste no prazo de 15 (quinze) dias.

9.1) o silêncio das Fazendas será interpretado como anuência (§ 3º do art. 216-A da Lei 6.015/73 e item 2.3 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC), salvo se o imóvel confrontante for de propriedade da Fazenda Pública e não for bem de uso comum (nesse caso, o silêncio do ente público respectivo será interpretado como discordância - § 2º do art. 216-A da Lei 6.015/73).

10) **Documentos comprobatórios da posse do imóvel usucapiendo**: justo título (Escritura Pública, Instrumento Particular de aquisição do imóvel, carta de arrematação ou de adjudicação não registradas, compromisso de compra e venda com prova de quitação, etc.) ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel (IPTU, ITR, água, luz, telefone fixo, cadastro na Prefeitura ou no Incra, etc.). Tais documentos poderão ser complementados com fotos da família no imóvel, declarações assinadas por vizinhos, contratos de locação em que o posseiro figure como locador, etc.

10.1) No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva.

10.2) No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva;

10.3) Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido.

11) **Documentos comprobatórios das confrontações apresentadas na planta**: declaração da Prefeitura Municipal, certidões atualizadas das matrículas, contratos, termo de posse ou escritura de posse, comprovantes de pagamento de impostos, taxas e/ou todos os demais documentos que comprovem que os proprietários dos imóveis confrontantes constantes na planta são, de fato, confrontantes do imóvel objeto da retificação.

12) **Certidões negativas emitidas pelos Ofícios de Registro de Imóveis das Comarcas de Bom Retiro, São Joaquim e 3º Ofício de Lages**: em razão de nossa circunscrição, ou seja, nossa base territorial ter sido ligada diretamente as Serventias de Registro de Imóveis de Bom Retiro, São Joaquim e 3º Ofício de Lages, deverão ser apresentadas certidões negativas de registro da área usucapienda emitidas pelos Ofícios de Bom Retiro e São Joaquim no caso de imóveis localizados em Urubici e certidão negativa de registro da área usucapienda emitida pelo 3º Ofício de Lages no caso de imóveis localizados em Rio Rufino.

13) **Comprovante de pagamento do imposto municipal de transmissão (ITBI) ou certidão de isenção ou de não-incidência** fornecida pelo setor competente da Prefeitura Municipal na qual está situado o imóvel.

14) **Certidão de avaliação do imóvel** pelo setor competente da Prefeitura Municipal, na qual deverá constar a área e a localização do imóvel e, se houver, a inscrição imobiliária municipal e o número da matrícula/transcrição preexistente.

15) Se imóvel rural, apresentação do CCIR e comprovação da **inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR)**. Pode haver ainda a necessidade de **descrição georreferenciada certificada pelo INCRA**, dependendo do tamanho da área, nos termos do art. 225 da Lei 6.015/73 e art. 10 do Dec. 4.449/02 (para imóveis superiores a 250 hectares: obrigatório; para imóveis entre 100 e 250 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2016; para imóveis entre 25 e 100 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2019; para imóveis com área inferior a 25 hectares: obrigatoriedade a partir de 20/11/2023).

16) Apresentação da guia/boleto e comprovante de **pagamento do FRJ** (Fundo de Reparcelamento da Justiça). *O boleto bancário para pagamento será fornecido pelo funcionário após a análise do título.*

17) **Pagamento do depósito prévio dos emolumentos** (art. 14 da Lei 6.015/73), de acordo com o Regimento de Custas do Estado de Santa Catarina. O pagamento de qualquer quantia a mais ou a menos no protocolo será devolvida ou cobrada posteriormente à análise do título.

OBSERVAÇÕES:

a) Todos os documentos devem ser apresentados em via original ou cópia autenticada (exceto procurações particulares, que deverão ser apresentadas na via original – art. 489 do Código de Normas da CGJ/SC);

b) O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados;

c) Se possível, anexar o arquivo do memorial descritivo em cópia em meio magnético (CD/DVD/PenDrive – a ser devolvido posteriormente) ou enviar para o e-mail riurubici@gmail.com;

d) O oficial de registro de imóveis promoverá a publicação de edital em jornal de grande circulação para a ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias. O valor da publicação será cotado e repassado aos interessados, os quais deverão efetuar o pagamento antes da publicação do edital.

- REQUISITOS PARA NOTIFICAÇÃO DE CONFRONTANTES, TITULARES DE DIREITOS REAIS E DE OUTROS DIREITOS REGISTRADOS OU AVERBADOS NA MATRÍCULA DO IMÓVEL USUCAPIENDO E/OU NA MATRÍCULA DOS IMÓVEIS CONFINANTES:

- Apresentar requerimento pelo qual o advogado dos interessados pede a notificação, indicando o nome e o endereço completo de quem pretende que seja notificado, acompanhado de cópia autenticada da planta apresentada e da anotação de responsabilidade técnica.
- O valor da notificação deverá ser custeado pelo requerente.
- O silêncio dos confrontantes, titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes será interpretado como **discordância**.