



USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Art. 1.131 e seguintes do CNCGF/SC

Art. 398 e seguintes do CNNFE/CNJ

Art. 216-A da Lei 6.015/73

O processo tramitará EXCLUSIVAMENTE em meio digital, através da Central Eletrônica de Serviços Compartilhados (<https://registradores.onr.org.br/>) – art. 1.132 do CNCGF/SC.

1. Os documentos devem ser (art. 1.132, § 1º do CNCGF/SC):

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.

Havendo dúvida fundada quanto ao documento digital apresentado, o oficial de registro poderá exigir a apresentação da via física deste (art. 1.132, § 2º do CNCGF/SC).

2. 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 (art. 400 do CNNFE/CNJ):

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.

- No requerimento deverá constar a justificativa do pedido de usucapião e 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 (art. 1.133 do CNCGF/SC e art. 410, § 2º do CNNFE/CNJ).

Atenção: a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora

Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC

Fone: (47) 3382-2804

Site: www.1ritimbo.com.br

- 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 usucapição (art. 1.141 do C/NCGFE/SC).

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 (parágrafo único)

- Os requerentes devem declarar a existência ou inexistência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo e que não promovem ação judicial de usucapição do imóvel.

3. O requerimento será assinado por advogado ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos (art. 401 do C/NNFE/CNJ):

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 usucapição 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 usucapição 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.

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;

Observações:

- Será exigido o reconhecimento de firma, por semelhança ou autenticidade, das assinaturas lançadas na planta e no memorial (art. 401, § 6º do C/NNFE/CNJ).



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- 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 (art. 1.136 do C/CC/SC):
I – o inventariante, caso haja inventário aberto e este tenha sido nomeado;
II – quando houver partilha não registrada, aquele que recebeu o imóvel; ou
III – quando não houver partilha nem inventariante nomeado, os herdeiros legais, constantes em escritura pública declaratória de únicos herdeiros (art. 409 do C/CC/SC) ou na certidão de inteiro teor de óbito, ou o herdeiro legal (com prova dessa condição) que declare estar na posse e na administração do bem.

- Nos termos do art. 977 do C/CC/SC (art. 50 do Provimento CGJ/SC nº 38 de 30.11.2023), o profissional responsável deverá enviar os arquivos técnicos com as coordenadas no SIG-RI do Registro de Imóveis do Brasil (mais orientações, acesse: <https://www.registrodeimoveis.org.br/orientacoes>).

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

Observação: apresentar provas que comprovem a posse mansa, pacífica e contínua do imóvel usucapiendo.

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 usucapição;

Observação: caso as certidões sejam positivas, apresentar certidão narrativa e dependendo do tipo de ação, franquear a senha do processo para verificação deste Serviço Registral.

V — descrição georreferenciada nas hipóteses previstas na Lei nº 10.267/2001, 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 usucapição;



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**
Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

VIII — certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo, expedida até 30 dias antes do requerimento.

4. Anexar certidão para fins de usucapião expedida por este Serviço Registral (vide artigo 768 do CNGCFE/SC referente aos requisitos para sua expedição).

5. Apresentar a certidão de registro civil das partes (casamento, nascimento) original ou cópia autenticada, atualizada (90 dias) - artigo 297 do CNGCFE/SC.

6. Se alguma das partes for pessoa jurídica deve ser apresentada cópia autenticada ou expedida eletronicamente pela Jucesc do(s) documento(s) que dá poderes de representação para assinar em nome da empresa (contrato social, última alteração consolidada, último ato arquivado na Jucesc, e certidão simplificada da Jucesc atualizada – expedida há menos de 90 dias) – arts. 296 e 799 do CNGCFE/SC.

7. Apresentar documento comprobatório, emitido pela autoridade competente (poder público ou engenheiro florestal, com firma reconhecida), dizendo se o imóvel em questão se encontra ou não localizado em área de Unidade de Conservação e se apresenta ou não área de Preservação Permanente - Lei 12.651/2012 e art. 246 da Lei 6015/73.

OBSERVAÇÕES:

- É possível a usucapião da edificação junto com o terreno, desde que a edificação esteja consolidada pelo prazo da prescrição aquisitiva e que o usucapiente consiga fazer prova.

Assim, só é possível a usucapião da edificação caso o usucapiente comprove que a edificação foi realizada antes do início do prazo da prescrição aquisitiva e que permanece sem alterações físicas por todo o período da usucapião.

São meios de prova da consolidação da edificação: menção nos títulos de transmissão, fotos datadas, projetos ou croquis da obra datados, certidão emitida pela Prefeitura, declaração das testemunhas, etc.

A simples menção à edificação no requerimento e na ata notarial, preenche apenas os requisitos dispostos nos artigos 400, II e 401, I, “a” do CNNFE/CNJ, mas não confere direito à declaração da usucapião sobre a edificação.

Caso seja possível a comprovação da consolidação da edificação e o requerente pretenda usucapi-la juntamente com o terreno, deverá constar as características da edificação no requerimento, na ata notarial, na planta do levantamento topográfico, no memorial descritivo e em todos os demais documentos que comprovem a posse do imóvel.

Ademais, no requerimento deverá constar o histórico da edificação e o pedido expresso da usucapião sobre o terreno e sobre a edificação.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

Caso a edificação tenha habite-se, deverá ser usucapido somente o terreno e a certidão de construção emitida pelo Município deverá ser apresentada em protocolo apartado, para averbação após a abertura da matrícula e registro da usucapião. Fundamento: artigos 400, inciso II, e 417, parágrafo 3º, do CNNFE/CNJ.

Caso não seja objeto de registro, deverá conter no requerimento o pedido de cindibilidade do registro da construção, conforme artigo 1142 CNCGE/SC.

- O registro do reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel rural somente será realizado após a apresentação (art. 416 do CNNFE/CNJ):

I — do recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651, de 25 de maio de 2012, emitido por órgão ambiental competente, esteja ou não a reserva legal averbada na matrícula imobiliária, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data de cadastro constantes daquele documento;

II — do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) mais recente, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), devidamente quitado; e

III — de certificação do Incra que ateste que o poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme as áreas e os prazos previstos na Lei n. 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores.

- Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens.

- 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.

- A ata notarial 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.

- O requerimento poderá ser instruído com mais de uma ata notarial, por ata notarial complementar ou por escrituras declaratórias lavradas pelo mesmo ou por diversos notários, ainda que de diferentes municípios, as quais descreverão os fatos conforme sucederem no tempo.

- Podem constar da ata notarial imagens, documentos, sons gravados em arquivos eletrônicos, além do depoimento de testemunhas, não podendo basear-se apenas em declarações do requerente.



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora
Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC
Fone: (47) 3382-2804
Site: www.1ritimbo.com.br

- 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 (art. 1.140 do CNGCFE/SC).
- A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião, desde que seus titulares tenham sido notificados no curso do procedimento.
- É vedado o reconhecimento de usucapião de imóvel objeto de garantia no Sistema Financeiro da Habitação.
- A usucapião poderá ser registrada ainda que a área do imóvel seja inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóveis rurais, ou à área mínima de lote urbano.

ATENÇÃO:

“O memorial descritivo e a planta apresentados deverão estar em conformidade com as diretrizes fixadas na NBR 17047/22. A norma traz as seguintes diretrizes: identificação e materialização dos vértices de limite do imóvel; registro com coordenadas georreferenciadas iguais em imóveis contíguos; registro com coordenadas geodésicas (latitude e longitude), conforme procedimento já consolidado nos atos envolvendo imóveis rurais; e padronização do memorial descritivo na forma de uma tabela de coordenadas com os vértices de limite do imóvel dispostos sequencialmente.

O memorial descritivo deverá conter ainda a **descrição textual** para realização dos atos registrais, conforme dispõe o item 9.3, "f", da NBR 17047.”

E ainda observar as diretrizes da Instrução Normativa 9/2021 da Secretaria de Estado da Administração (necessário para notificação do Estado de Santa Catarina – Secretaria do Estado da Administração, Diretoria de Gestão Patrimonial, Gerência de Bens Imóveis).

Conforme parecer do Estado é necessário anexar:

- I - Levantamento cadastral (Planta Topográfica) conforme Instrução Normativa SEA 9 DE 30/06/2021, executado por Resp. Técnico
- II - Declaração do Resp. Técnico, relatando que atendeu as especificações técnicas da Instrução Normativa SEA 9 DE 30/06/2021
- III - Memorial descritivo conforme Instrução Normativa SEA 9 DE 30/06/2021
- IV - Relatório técnico conforme Instrução Normativa SEA 9 DE 30/06/2021
- V - Perímetro do imóvel em formato PDF
- VI - Perímetro do imóvel em formato CSV separado por vírgula
- VII - Perímetro do imóvel em formato DWG ou DXF



**1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE TIMBÓ/SC**

Bel. Iara Maria dos Anjos – A Registradora

Rua: General Osório, nº 311, Sala 104 – Timbó – SC

Fone: (47) 3382-2804

Site: www.1ritimbo.com.br

Os requisitos listados acima são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise, nos termos do art. 198 da Lei Federal nº 6015/73 e demais legislações aplicáveis, podendo o registrador exigir outros documentos e comprovações.

Cada processo é exclusivo e, portanto, a depender dos documentos apresentados, este Oficial poderá solicitar outros documentos que julgar necessários ou que se mostrem indispensáveis ou úteis, de acordo com cada caso.

1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS TIMBÓ/SC