

## QUALIFICAÇÃO REGISTRAL USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

### DOCUMENTOS

**Requerimento** com a qualificação completa dos interessados, firmado por advogado devidamente constituído.

- Não há necessidade de reconhecimento de firma (item 2.1 da Circular nº 26/2016 da CGJ/SC).
- Requerente coproprietário: Possibilidade de usucapião extrajudicial quando o requerente é um dos proprietários tabulares, desde que comprove posse exclusiva do imóvel.

**O requerimento deverá conter:**

- a serventia a que é dirigida;
- os nomes, os prenomes, o estado civil, a existência de união estável, a profissão, o número de inscrição no CPF ou CNPJ, o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;
- 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).
- Usucapiante – pessoa jurídica de direito público. Possibilidade. Procedimento segue o rito normal.
- 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.
- havendo vários herdeiros e sendo um deles o requerente, alegando posse exclusiva, não pode ser admitida a “sucessio possessionis”.
- Requerente divorciado: solicitar certidão de casamento, a fim de identificar se o tempo de posse abrange o cônjuge.
- Possibilidade de usucapião de proprietário condômino para localização da área em condomínio. Circular 309 - CGFE. Necessidade de anuência de TODOS os condôminos, além da dos confrontantes. Em eventual reunião sobre o assunto, podemos sugerir aos interessados o instituto da estremação.
- Pedido de prenotação e deferimento do procedimento administrativo de usucapião com as suas especificações (modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional);
- 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;
- 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;
- o nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo (eventuais cessões de direitos possessórios: qualificar os cedentes e mencionar a data de cada cessão; ou a sucessão “causa mortis”, qualificar o possuidor anterior e mencionar a data da abertura da sucessão.);
- o número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
- o valor atribuído ao imóvel usucapiendo;  
(Art. 400 do Provimento 149/2023-CNJ)
- Conforme o art. 810 do Código de Normas, é DISPENSADA a qualificação dos proprietários tabulares na petição inicial.

**Descendente requerendo em nome próprio:** No caso de o justo título mencionar o ascendente, não é possível o descendente (filho) comparecer como requerente.

Quando o descendente já tiver posse exclusiva por tempo suficiente para adquirir por usucapião, pode requerer isoladamente com anuência dos demais descendentes.

**Nesse caso, solicitaremos Escritura Pública Declaratória de Únicos Herdeiros acompanhada da certidão de óbito.**

Justificativa quanto ao **óbice à correta escrituração**.

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 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. (Art. 410 § 2º do Provimento 149/2023-CNJ e Art. 1.133 do CNCGFE/SC)

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.

(Art. 1.133, §1º do CNCGFE/SC)

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

Provimento 121 do CNJ: dispensa o reconhecimento de firma no instrumento de mandato outorgado ao advogado.

Advogado atuando em causa própria poderá requerer diretamente a instauração do procedimento; (Art. 401, VI, do Provimento 149/2023-CNJ)

OU

Declaração do requerente, do seu cônjuge ou companheiro que outorgue ao defensor público a capacidade postulatória da usucapião. (Art. 401, VI, do Provimento 149/2023-CNJ)

**Ata notarial** lavrada por Tabelião ou Escrivão de Paz, com a qualificação, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver, e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião que ateste:

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;

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

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

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

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

o valor do imóvel;

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

É necessário que a descrição do imóvel na ata notarial não conflite com a o projeto e o memorial descritivo.

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.

Art. 401, I e §7º, do Provimento 149/2023-CNJ e Art.216-A, I, da Lei 6.015/73.

**OBS:** 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.

(Art. 402, do Provimento 149/2023-CNJ)

**Memorial descritivo** contendo:

- Identificação e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, 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. 401, §6º do Provimento 149/2023-CNJ)
- 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);
- Se o imóvel usucapiendo for matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapição extrajudicial, fica dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (Art. 407, §10º do Provimento 149/2023-CNJ).

**Planta** do imóvel contendo:

- Identificação e assinatura do responsável técnico legalmente habilitado, 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. 401, §6º do Provimento 149/2023-CNJ)
- Houve anuência dos credores dos imóveis confrontantes (se atingidos por gravames que constituem direito real)?**
- Quando o confrontante for condomínio edilício, não há necessidade de intimação dos credores dessas unidades, haja vista não haver prejuízo em potencial, pois as unidades já estão individualizadas.
- Se a planta mencionada no inciso II do *caput* do Art. 401 do Provimento 149/2023-CNJ **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 quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância. Art. 407 do Provimento 149/2023-CNJ; e art. 216-A §2º da Lei 6.015/73.

**Documentos comprobatórios** das confrontações apresentadas na planta:

- Declaração da Prefeitura Municipal;
- Certidões atualizadas das matrículas;
- Contratos;
- Termo de posse ou escritura de posse;
- Comprovações 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.
- 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).
- Área e alinhamentos laterais com medidas, fazendo-se a descrição técnica precisa da área com coordenadas, ângulos, deflexões, etc.;
- Localização das áreas de preservação, das servidões e dos recuos legais;
- 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.

☐ 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.

#### **Dispensa de Mapa e Memorial.**

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. (Art. 401, § 5º, do Provimento 149/2023-CNJ)

**Usucapião de unidade autônoma** - Dispensa de mapa, memorial e anuência de confrontantes. Basta a anuência do síndico (Art. 403, do Provimento 149/2023-CNJ), dispensando-se a anuência dos confrontantes. Exigir anuência dos proprietários e dos titulares de direitos reais.

Na hipótese de a unidade usucapienda localizar-se em condomínio edilício constituído de fato, ou seja, sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem a devida averbação de construção, será exigida a anuência de todos os titulares de direito constantes da matrícula - Art. 404, do Provimento 149/2023-CNJ.

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 - Art. 1.138 do CNCGF/SC.

**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.

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

#### **Titulares de direitos reais.**

Proprietário do imóvel usucapiendo ou confrontante falecido: (art. 1.136 DO CNCGF/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

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.

Para comprovar quem assina pelo espólio, devemos solicitar:

a) Escritura Pública de únicos herdeiros, com nomeação de inventariante, acompanhada de certidão de óbito. Caso, após a emissão de NE, não seja mencionado o inventariante, não solicitar e observar quem deve assinar a escritura. Se tiver inventariante, esse pode assinar sozinho. Se não houver inventariante, todos os herdeiros devem assinar os documentos; OU

b) Certidão de óbito em inteiro teor do proprietário do imóvel, mencionando os herdeiros; OU

c) Termo de inventariante, caso haja inventário aberto, acompanhado de certidão de óbito.

☐ **Justo título.** (Art. 401, III e art. 410 do Provimento 149/2023-CNJ)

– compromisso ou recibo de compra e venda;

– cessão de direitos e promessa de cessão;

– pré-contrato;

- proposta de compra;
- reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel;
- documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

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, etc.

**OBS: nos casos em que verificarmos a possibilidade de lavratura de escritura pública, solicitaremos uma justificativa. Mas registramos se confirmada a posse ou a soma das posses.**

- No caso de usucapião rural, apresentar prova de que tornou a terra produtiva.
- No caso de usucapião familiar, prova do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro e de posse exclusiva;
- Quando exigível de acordo com o tipo de usucapião, prova de residência no imóvel objeto do pedido.

Art.216-A, IV, da Lei 6.015/73.

**Soma de Posse:** Aceitaremos a soma de posse, independentemente da data em que tenha havido cessão de direitos de posse, mesmo que o cedente do último justo título tenha tempo suficiente para aquisição da propriedade por usucapião. Em todos os casos de soma de posse pressupõe-se que houve cessão de direitos.

- ANUÊNCIA E CERTIDÕES DE ANTIGOS POSSUIDORES - Somente quando houver soma do tempo de posse (arts. 400, III e 401, IV do Provimento 149/2023-CNJ).

**Dispensa de anuência do proprietário tabular:** Se recebermos um caso de usucapião extrajudicial em que o requerente apresenta o justo título de transferência do proprietário tabular ao requerente, acompanhado do recibo de pagamento da transferência assinado pelo proprietário tabular (o recibo precisa conter reconhecimento de firma) e das certidões possessórias e cíveis, podemos dispensar a anuência do proprietário tabular. Essa disposição está no Art. 410 do Provimento 149/2023-CNJ.

**Certidões negativas** dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo expedidas nos **últimos trinta dias**, demonstrando **a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel**, em nome das seguintes pessoas:

- do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro, se houver;
- 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. (Art. 401, IV do Provimento 149/2023-CNJ)
- Há necessidade de solicitar certidões possessórias dos usufrutuários.

**Certidão de distribuição:** Art. 401, IV do Provimento 149/2023-CNJ - exigência de certidão de distribuição do proprietário, mesmo que pessoa jurídica extinta.

- Sendo apresentada a certidão positiva deverá ser apresentada: certidão narrativa ou petição inicial da ação.**

**Obs: Validade das Certidões Possessórias: 30 dias.**

**Dispensa de Certidões dos Distribuidores de ações:** 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. (Art. 1.131 § único do CNCGE/SC)

**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.

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). Regulamentado pela Circular 49/2023.

## **IMÓVEL**

**Certidão de Perímetro urbano ou zona rural emitida pelo município de Joinville.**

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 trinta dias antes do requerimento.

Art. 401, VIII, do Provimento 149/2023-CNJ.

**Imóvel rural**, apresentar:

CCIR

CND do ITR

Comprovação da inscrição no Cadastro Ambiental Rural (CAR).

Georreferenciamento

Certificação do INCRA: Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3o e 4o do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida nos casos de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural, na forma do art. 9º:

Obrigatório – Área de 250.000,00 m<sup>2</sup> ou superior.

Área inferior a 250.000,00 m<sup>2</sup> - a partir de 20/11/2025

Base legal: Circular CGJ n. 48-2023

Obs: 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 CNCGE/SC

**Imóvel Rural** adquirido por estrangeiro?

Caso positivo, inserir a informação no indicador pessoal.

Necessária autorização do INCRA quando aquisição por estrangeiro (PF/PJ) de imóvel rural independentemente da área do imóvel - art. art. 822, § 2º, CNCGE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

Necessidade do RNM (Registro Nacional Migratório - antigo RNE - Registro Nacional do Estrangeiro) nos atos envolvendo aquisição de imóvel por estrangeiro. Base legal: art. 62, § 2º do Decreto 9.199/2017 c/c o art. 19 da Lei 13.445/2017 e art. 10 da Lei 5.709/1971. Conforme orientação da Circular 58/2023, caso o estrangeiro more fora do país, não há necessidade do RNM.

Na nossa região o módulo fiscal é de 12 hectares o que equivale a 360.000,00 m<sup>2</sup>, portanto, qualquer imóvel rural com área superior a 360.000,00 m<sup>2</sup> adquirida por estrangeiro deverá ter anuência do Incra. Legislação: Lei 5.709/71; Instrução Normativa/Incra nº 76/2013; Decreto nº 74.965/74.

Se o ADQUIRENTE for PESSOA JURÍDICA, observar:

Deverá constar os nomes e nacionalidade de todos os sócios, para fins de verificação do controle de aquisição de imóveis por estrangeiro (art. 822 do CNGCFE), caso contrário, apresentar os documentos de alteração contratual da empresa, a fim de verificar a nacionalidade dos sócios.

A pessoa jurídica estrangeira, autorizada a funcionar no Brasil, ou a pessoa jurídica brasileira, na hipótese do artigo 1º § 1º, do Decreto nº 74.965/74, só poderão adquirir imóveis rurais quando estes se destinem à implantação de projetos agrícolas pecuários, industriais, ou de colonização vinculados aos seus objetivos estatutários.

A aquisição dependerá da aprovação do INCRA, bem como da aprovação dos projetos pelo Ministério da Agricultura, ouvido o órgão federal competente. São competentes para apreciar os projetos:

- a) o INCRA, para os de colonização;
- b) a SUDAM e a SUDENE, para os agrícolas e pecuários situados nas respectivas áreas;
- c) O Ministério da Indústria e do Comércio, para os industriais e turísticos, por intermédio do Conselho do Desenvolvimento Industrial e da Empresa Brasileira de Turismo, respectivamente. Art. 822, § 2º, CNGCFE/SC, Lei 5.709/71, IN/INCRA nº 76/2013 e Decreto nº 74.965/74.

**Construção** - Base legal: Art. 1.142 do CNGCFE/SC - Havendo menção de construção:

- Solicitar requerimento indicando valor venal, CCO e CND/INSS e realizar o ato de construção - Art. 797 do CNGCFE/SC.
- Na impossibilidade de apresentação de qualquer um dos documentos, o interessado deverá pedir a cindibilidade do título e averbaremos a necessidade de regularização de construção – Art. 798, § 3º do CNGCFE/SC.

Há **ônus vigente** na matrícula usucapienda?

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. (art. 1.144 do CNGCFE/SC)

A impugnação do titular do direito poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial. Art. 411 § único do Provimento 149/2023-CNJ.

**Exceto** quando na matrícula houver:

- Bloqueio de matrícula
- Indisponibilidade – CNIB
- Penhora – Fazenda Nacional (Lei 8.212)

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 usucapião 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).

Art. 418 § 2º do Provimento 149/2023-CNJ.

O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado **não** extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos. (Art. 418 do CNNJ)

Iremos sugerir que seja apresentado o termo de cancelamento do ônus com firma reconhecida por autenticidade.

- Se houver **usufruto** na matrícula usucapida: Necessidade de anuência expressa sobre a não manutenção do registro de usufruto na nova matrícula do imóvel objeto de usucapião. Tendo o usufrutuário anuído com o procedimento de usucapião, não transportaremos o ônus para a nova matrícula.

**PROCEDIMENTOS DE INTIMAÇÃO E PUBLICAÇÃO DE EDITAL**  
Ciência da União, Estado, e, Distrito Federal ou Município.

Estando o requerimento regularmente instruído com todos os documentos exigidos, o oficial de registro de imóveis dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal ou ao Município 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 quinze dias. (Art. 412 do Provimento 149/2023-CNJ)

☐ A inércia dos órgãos públicos diante da notificação de que trata este artigo não impedirá o regular andamento do procedimento nem o eventual reconhecimento extrajudicial da usucapião.

**Impugnação dos entes públicos:** 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. (art. 1.134 §4º do CNGFE/SC).

**OBS:** Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento antes do registro (art. 1.134 § 3º do CNGFE/SC e art. 412, §2º do Provimento 149/2023-CNJ).

**Procedimento intimação quando não houver anuência:** (art. 407 do Provimento 149/2023-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 quinze dias, considerando-se sua inércia como concordância.

☐ Sendo o endereço da notificação em outros municípios, utilizaremos os serviços do Registro de Títulos e Documentos.

☐ Se os notificandos forem casados ou conviverem em união estável, também serão notificados, os respectivos cônjuges ou companheiros.

☐ 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.

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

☐ Tratando-se de pessoa jurídica, a notificação deverá ser entregue a pessoa com poderes de representação legal: 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 (temos modelo no site).

Em todos os casos em que não conseguirmos notificar o confrontante/ proprietário tabular/ devedor, solicitaremos declaração do interessado (apresentante), firmada sob as penas da lei, de que esgotou os meios de localização do requerido, bem como de seus eventuais sucessores, e de que se tratam de pessoas que se encontram em lugar incerto, não sabido ou inacessível, com base no caput do art. 1171 do CN.

**Edital** (Art. 408 do Provimento 149/2023-CNJ).

Infrutíferas as notificações, estando o notificando em lugar incerto, não sabido ou inacessível, o oficial de registro de imóveis certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação, pelo prazo de quinze dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância.

**1ª publicação – aguarda 15 dias.**

**Após os 15 dias da 1ª publicação, faz-se a 2ª publicação e aguarda mais 15 dias.**



#### **Requisitos do Edital:**

- o nome e a qualificação completa do requerente, devendo o CPF estar pseudonimizado, ex: (\*\*\*.123.456-\*\*);
- identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião. (Art. 413, §1º, V, do Provimento 149/2023-CNJ)

Em caso de impugnação do pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião apresentada por qualquer dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, por ente público ou por terceiro interessado, o oficial de registro de imóveis tentará promover a conciliação ou a mediação entre as partes interessadas.

Sendo infrutífera a conciliação ou a mediação mencionada no *caput* deste artigo, persistindo a impugnação, o oficial de registro de imóveis lavrará relatório circunstanciado de todo o processamento da usucapião.

O oficial de registro de imóveis entregará os autos do pedido da usucapião ao requerente, acompanhados do relatório circunstanciado, mediante recibo.

A parte requerente poderá emendar a petição inicial, adequando-a ao procedimento judicial e apresentá-la ao juízo competente da comarca de localização do imóvel usucapiendo. (Art. 415 do Provimento 149/2023-CNJ)

Após a notificação prevista no Art. 412 do Provimento 149/2023-CNJ, o oficial de registro de imóveis publicará edital na plataforma eletrônica, para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão manifestar-se nos quinze dias subsequentes ao da publicação. (Art. 811 do CNCGFE/SC)

#### **O edital conterà:**

- o nome e a qualificação completa do requerente, devendo o CPF estar pseudonimizado, ex: (\*\*\*.123.456-\*\*);
- a identificação do imóvel usucapiendo com o número da matrícula, quando houver, sua área superficial e eventuais acessões ou benfeitorias nele existentes;
- os nomes dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados e averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes ou confrontantes de fato com expectativa de domínio;
- a modalidade de usucapião e o tempo de posse alegado pelo requerente;
- a advertência de que a não apresentação de impugnação no prazo previsto neste artigo implicará anuência ao pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Os terceiros eventualmente interessados poderão manifestar-se no prazo de quinze dias após o decurso do prazo do edital publicado.

Estando o imóvel usucapiendo localizado em duas ou mais circunscrições ou em circunscrição que abranja mais de um município, o edital de que trata o *caput* deste artigo deverá ser publicado em jornal de todas as localidades.

**Edital de confrontante que reside em outro estado:** Quando houver proprietários ou confrontantes que residam em outros estados e não forem intimados positivamente, deveremos publicar os editais tanto no local do imóvel (Joinville) quando nos locais de domicílio das partes interessadas.

Para a elucidação de quaisquer **dúvidas, imprecisões ou incertezas**, poderão ser solicitadas ou realizadas diligências pelo oficial de registro de imóveis ou por escrevente habilitado.

No caso de ausência ou insuficiência dos documentos de que trata o inciso IV do *caput* do art. 216-A da LRP, a posse e os demais dados necessários poderão ser comprovados em procedimento de **justificação administrativa** perante o oficial de registro do imóvel, que obedecerá, no que couber, ao disposto no § 5º do art. 381 e ao rito previsto nos arts. 382 e 383, todos do CPC.

Se, ao final das diligências, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou

insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada. Art. 414 do Provimento 149/2023-CNJ

**Observações:**

- a) Havendo dúvida fundada quando ao documento digital apresentado, o oficial de registro poderá exigir a apresentação da via física deste (Art. 1.132 §2º do CNCGFE/SC;
- b) O requerimento, a planta e o memorial não podem conter rasuras ou emendas, assim como os demais documentos apresentados;
  - Na hipótese de já existir procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião acerca do mesmo imóvel, a prenotação do procedimento permanecerá sobrestada até o acolhimento ou rejeição do procedimento anterior
  - Existindo procedimento de reconhecimento extrajudicial da usucapião referente a parcela do imóvel usucapiendo, o procedimento prosseguirá em relação à parte incontroversa do imóvel, permanecendo sobrestada a prenotação quanto à parcela controversa.
  - Se o pedido da usucapião extrajudicial abranger mais de um imóvel, ainda que de titularidade diversa, o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, se contíguas as áreas. (Art. 401 §§ 9º, 10º e 11º do Provimento 149/2023-CNJ)