



ESTADO DE SANTA CATARINA
PODER JUDICIÁRIO

PORTARIA 2/2025

Estabelece diretrizes para o procedimento de usucapião judicial.

O Doutor FERNANDO SEARA HICKEL, Juiz de Direito da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca de Joinville, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições e na forma da lei,

CONSIDERANDO a publicação da Resolução TJ n. 26 de 3 de setembro de 2025, que atribuiu ao juízo da Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca de Joinville a competência para o processamento das ações de usucapião; e,

CONSIDERANDO a necessidade de uniformização dos documentos e informações necessárias ao ajuizamento das ações de usucapião e otimização das rotinas cartorárias, com objetivo de aprimorar a prestação jurisdicional,

RESOLVE:

Art. 1º. A petição inicial da ação de usucapião deverá conter, além dos requisitos genéricos (CPC, art. 319 e seguintes), as seguintes informações:

- I – Qualificação completa da parte autora e seu cônjuge ou companheiro, se houver;
- II – A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
- III – A descrição da origem da aquisição da posse pela parte autora, instruída com os respectivos documentos;
- IV – O tempo e as características da posse da parte autora e de seus antecessores, com a descrição da cadeia possessória, especificando os possuidores anteriores, a duração de cada período e o que se torne necessário quando alegada cessão ou junção de posse (CC, arts. 1.207, 1.243 e 1.262), declinando o nome dos respectivos cônjuges ou companheiros;
- V – A qualificação completa das partes:
 - a) O nome, estado civil, endereço e número de CPF dos confinantes (proprietários e/ou possuidores);
 - b) O nome, estado civil, endereço e número de CPF do proprietário registral e respectivo cônjuge, no caso de imóvel com inscrição no Ofício de Registro de Imóveis; e,
 - c) O nome, estado civil, endereço e número de CPF do promitente comprador e respectivo cônjuge, no caso de imóvel com inscrição no Ofício de Registro de Imóveis e com compromisso de compra e venda registrado na matrícula;
- VI – O registro, junto ao sistema Eproc, de todas as partes indicadas na petição inicial;
- VII – O número da matrícula, a transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;

VIII – O valor venal do imóvel usucapiendo, que corresponderá ao indicado no último lançamento do IPTU (territorial somado ao predial), do ITR, ou quando não estipulado, ao valor de mercado aproximado. Em todos os casos, deverá a parte autora comprovar documentalmente o valor indicado, o qual corresponderá ao valor da causa;

IX – A existência ou não de edificação sobre o imóvel, fazendo constar as plantas e memoriais com a indicação das características (alvenaria, madeira ou mista), área em metros quadrados e o número de logradouro que recebeu. Não havendo edificações, basta declarar na petição inicial, sujeito às penas processuais, caso verificada a não veracidade da informação.

§ 1º. Se a parte autora for viúva e o tempo necessário para a consumação da prescrição aquisitiva tiver sido implementado antes do falecimento do cônjuge, deverão integrar a lide o espólio ou os sucessores do *de cuius*.

§ 2º. Nas hipóteses do item V, alíneas ‘b’ e ‘c’, em se tratando de pessoa(s) falecida(s), deverão ser apresentadas a certidão de óbito e a qualificação completa de todos os herdeiros e respectivos cônjuges, caso não exista inventário em andamento. Se houver inventário em andamento, deverão ser apresentados apenas a qualificação e o endereço do inventariante, além de cópia do respectivo termo de nomeação.

Art. 2º. A petição inicial deverá ser instruída, ainda, com os seguintes documentos (a serem juntados aos autos digitais de forma individualizada, isto é, em anexo próprio, facilitando a conferência pelo Juízo, vedada a juntada de PDF único com todos os documentos):

I – Procuração outorgada pela parte autora;

II – Documentos pessoais da parte autora, bem como certidão de casamento atualizada ou, não sendo casada, divorciada ou viúva, a certidão de nascimento atualizada;

III – Procuração outorgada pelo cônjuge da parte autora ou autorização de ajuizamento, exceto na hipótese de casamento sob regime de separação absoluta de bens (CPC, art. 73);

IV – Cópia atualizada e de inteiro teor da matrícula do imóvel, no caso de área com inscrição no Ofício de Registro de Imóveis; caso o imóvel usucapiendo esteja inserido em gleba maior de terra matriculada no fôlio imobiliário, a certidão atualizada desta matrícula;

V – Certidão negativa do registro imobiliário, se o imóvel não possuir inscrição no Ofício de Registro de Imóveis;

VI – Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse (recolhimento do IPTU/ITR, água, energia elétrica, contratos, entre outros);

VII – Planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica - RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional, preferencialmente instruída com georreferenciamento homologado junto ao INCRA, em se tratando de imóvel rural;

VIII – Justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo da posse;

IX – Carta de avaliação ou documento público que informe o valor territorial do imóvel usucapiendo atualizado (espelho do IPTU), o qual coincidirá com o valor da causa;

X – Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual (sistema Eproc e SAJ primeiro grau) do local da situação do imóvel usucapiendo, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, em nome das seguintes pessoas:

a) Da parte autora e respectivo cônjuge/companheiro, se houver;

b) Daquele em cujo o nome encontra-se registrado o imóvel e de seus cônjuges ou companheiros, se houver; e,

c) Dos demais possuidores pretéritos e de seus respectivos cônjuges ou companheiros, em caso de sucessão de posse, pelo prazo necessário à aquisição da propriedade;

XI – Declaração de prescrição aquisitiva assinada por 2 (duas) testemunhas que não sejam confrontantes do imóvel, em Cartório Extrajudicial ou com firma devidamente reconhecida. A declaração deve mencionar a descrição do imóvel, se as testemunhas conhecem os autores e os possuidores anteriores, se eles são/eram ocupantes da área, há quanto tempo a ocupação perdura/perdurou e, ainda, se em algum momento alguém se opôs à posse da parte autora;

XII – No mínimo 3 (três) fotografias atualizadas do imóvel usucapiendo, tiradas de perspectivas diferentes, e, se existentes, também fotografias pretéritas; além de imagens de satélites obtidas pela internet que mostrem a situação do imóvel no decorrer dos anos, salvo impossibilidade de fazê-lo;

XIII – Em se tratando de usucapião ordinária (CC, art. 1.242), deverá ser apresentado o justo título, assim entendido como o instrumento hábil para transmitir o domínio ou outro direito real, mas que padece de vício extrínseco, ou seja, é o instrumento que, em tese, poderia transferir a propriedade, mas que por lhe faltar algum requisito não produz o efeito jurídico almejado. São exemplos de justo título: compromisso de compra e venda, escritura pública de compra e venda, escritura pública de transferência de direitos possessórios, etc.

§ 1º. Se na certidão negativa de registro imobiliário constar alguma ressalva com relação a possível sobreposição com área inscrita em determinada matrícula, a parte autora deverá se pronunciar a respeito e apresentar cópia da matrícula mencionada, indicando o endereço do(s) respectivo(s) proprietário(s) registral(is) e cônjuge para citação.

§ 2º. Na hipótese de as certidões de feitos ajuizados indicarem a existência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, deverá ser esclarecido e demonstrado se a(s) demanda(s) apontada(s) possui(em) alguma relação com o bem objeto do feito.

§ 3º. Embora recomendada, fica dispensada a apresentação de georreferenciamento certificado junto ao INCRA no caso de imóvel rural, o qual, no entanto, será exigido no momento de se registrar a sentença perante o Registro de Imóveis, como condição para a sua efetivação.

Art. 3º. A parte autora deverá promover o recolhimento das custas iniciais e, se pretender a concessão do benefício da gratuidade judiciária, deverá apresentar, além da declaração de hipossuficiência, comprovantes de rendimento (seu e do cônjuge/companheiro), ou, não havendo tal possibilidade, declaração de rendimentos acompanhada de certidões de Cartórios Imobiliários e outros documentos que comprovem a sua efetiva incapacidade financeira.

Art. 4º. Os servidores do Cartório Judicial deverão, ao receberem a inicial de usucapião, lavrar certidão indicando o atendimento dos requisitos mencionados nesta Portaria, intimando o interessado para reapresentar documentos que estiverem ilegíveis, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de indeferimento da inicial, na forma do artigo 321, parágrafo único, do CPC.

Art. 5º. Não será admitida a usucapião, sendo causa de indeferimento da petição inicial ou extinção do processo, sem julgamento de mérito:

I – Se o imóvel usucapiendo não possuir matrícula própria, mas for parte integrante de área maior, com registro imobiliário, e tiver sido adquirido diretamente do proprietário registral, caracterizando mero desmembramento, exceto se a parte autora demonstrar ser inviável ou extremamente dificultosa a obtenção de registro de propriedade de outra maneira, circunstância que será analisada pelo julgador; e,

II – Se o imóvel usucapiendo possuir registro imobiliário próprio e tiver sido adquirido diretamente do proprietário registral ou dos herdeiros deste, exceto se a parte autora demonstrar ser inviável ou extremamente dificultosa a obtenção de registro de propriedade de outra maneira, circunstância que será analisada pelo julgador.

Parágrafo único. Não se enquadram na exceção prevista nos itens I e II o desconhecimento da qualificação e/ou do paradeiro dos proprietários registrais e o falecimento do proprietário registral.

Art. 6º. Quando da análise da inicial, verificada a falta de quaisquer dos documentos antes mencionados e/ou esclarecimentos necessários, a parte autora será intimada para a juntada, no prazo único de 60 (sessenta) dias úteis, sob pena de indeferimento da inicial, na forma do artigo 321, parágrafo único, do CPC.

Parágrafo único. Se a intimação para os fins do *caput* deste artigo se der no curso do processo, decorrido o aludido prazo sem manifestação, a parte será intimada, inicialmente por intermédio de seu advogado, para impulsionar o processo no prazo de 5 (cinco) dias e, em caso de inércia, também pessoalmente (AR-MP), na forma do artigo 485, § 1º, do CPC.

Art. 7º. Caso frustrada a localização do paradeiro do(s) proprietário registral(ais), do(s) confrontante(s) e do(s) respectivo(s) cônjuge(s), conforme o caso, a parte ativa poderá requerer a utilização do serviço de acesso automatizado às bases de dados conveniadas da Corregedoria-Geral da Justiça de Santa Catarina, para viabilizar a pesquisa de informações de endereços.

§ 1º. É incumbência da parte autora apresentar o número de CPF da pessoa a ser pesquisada, sob pena de inviabilidade de uso do sistema.

§ 2º. Fica autorizado o cartório judicial a fazer a consulta às bases de dados da Corregedoria (CAMP ENDEREÇOS, CAMP ÓBITOS, dentre outros), quando necessário ou quando requerido pelas partes, independentemente de conclusão para despacho.

Art. 8º. Fica autorizada a intimação e citação por WhatsApp, sempre que for necessário ou requerido pelas partes.

§ 1º. A citação por WhatsApp independe de pagamento de diligências.

§ 2º. A citação por WhatsApp independe do exaurimento de todas as formas de citação, podendo ser a primeira hipótese.

Art. 9º. A citação por edital será admitida nas seguintes hipóteses:

I – Se esgotadas todas as possibilidades de perfectibilização do ato citatório pelos meios ordinários, incluindo pesquisa de endereços mediante acesso automatizado às bases de dados da CGJ/SC; ou,

II – Se a pesquisa de endereço mediante acesso automatizado às bases de dados da CGJ/SC não resultar em êxito na citação.

Art. 10. Não será admitida declaração por escrito de confinantes como forma de suprir a necessária citação. Por outro lado, o confrontante será considerado citado nos casos em que:

I – A parte interessada apresentar procuração dos confinantes em favor de seu advogado, com poderes especiais para citação, podendo assim declarar o que de direito;

II – A parte interessada apresentar planta do imóvel contendo a assinatura dos confinantes, desde que haja o reconhecimento da firma; e/ou,

III – Comparecer pessoalmente ao Cartório desta unidade judicial, o que deverá ser certificado nos autos.

Art. 11. Estando a documentação em ordem, serão, inicialmente:

I – Intimadas as Fazendas Municipal, Estadual e Federal;

II – Após, resolvidas eventuais impugnações, citados os confrontantes e o proprietário registral do imóvel usucapiendo;

III – Intimados por edital os interessados ausentes, incertos e desconhecidos, com prazo de 40 (quarenta) dias, conforme disposto no artigo 257, II e III, do CPC.

Parágrafo único. Quando as Fazendas manifestarem desinteresse no feito, o Cartório fica autorizado a fazer a respectiva exclusão dos cadastros dos autos.

Art. 12. Noticiado o falecimento de algum dos réus ou de confrontante ainda não citado, a parte autora deverá ser intimada para acostar aos autos a respectiva certidão de óbito de inteiro teor, requerendo a citação dos herdeiros ou inventariante (para a hipótese de existência de ação de inventário em trâmite), no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 13. Procedidas as citações e intimações, não havendo contestação/oposição, o Cartório Judicial deverá encaminhar os autos ao Ministério Público.

Art. 14. Ficam os servidores de Cartório autorizados a, independentemente de despacho, assinar ofícios, notificações e mandados, exceto aqueles relativos à determinação do registro de imóvel e dirigidos a autoridades dos três poderes.

Esta Portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Afixe-se no átrio do Fórum e encaminhe-se cópia ao Ministério Público de Santa Catarina e ao representante local da Ordem dos Advogados do Brasil.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Joinville, data da assinatura digital/eletrônica.

Fernando Seara Hickel

Juiz de Direito

Vara de Sucessões e Registros Públicos da Comarca de Joinville



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Seara Hickel, Juiz de Direito**, em 24/10/2025, 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 **9980826** e o código CRC **44FEBAF**.