



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO

**PORTARIA N. 04/2025**

A Juíza de Direito **FLÁVIA MAELI DA SILVA BALDISSERA**, Titular da 2ª Vara Cível da Comarca de Biguaçu/SC, no uso de suas atribuições legais; e

**CONSIDERANDO** os princípios constitucionais da eficiência (art. 37, *caput*, CF), da celeridade processual e da razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, CF), que asseguram às partes a rápida solução das demandas judiciais;

**CONSIDERANDO** o princípio da cooperação, previsto expressamente no art. 6º do Código de Processo Civil;

**CONSIDERANDO** o significativo número de demandas de usucapião em trâmite nesta unidade, muitas das quais poderiam ter sido resolvidas há anos caso dispusessem dos documentos e/ou das informações essenciais para o deslinde do feito;

**CONSIDERANDO** a Circular n. 147/2016 da Corregedoria-Geral de Justiça de Santa Catarina, que orientou magistrados de primeiro grau a emitirem portaria a fim de estabelecer os documentos essenciais para instrução das ações de usucapião urbano e rural;

**CONSIDERANDO** a necessidade de aprimorar os fluxos internos de trabalho, tendo em vista a expressiva quantidade de documentos legais exigidos, a fim de garantir a conclusão dos processos de usucapião em tempo razoável;

**CONSIDERANDO** o disposto no art. 2º da Resolução Conjunta GP/CGJ 11/2019, no tocante à possibilidade de expedição de atos ordinatórios e lançamento de minutas padronizadas de despachos, decisões e sentenças de baixa complexidade pelos servidores que exerçam suas funções para a unidade judicial, independentemente de lotação física;

**CONSIDERANDO** a delegação dos impulsos de baixa complexidade desta unidade aos servidores de cartório, prevista na Portaria Administrativa n. 03/2025 e demais alterações;

**CONSIDERANDO** a necessidade de alteração da Portaria n. 02/2025;

**RESOLVE:**

Revogar a Portaria Administrativa n. 02/2025 e estabelecer, em substituição, o procedimento a seguir descrito nas ações de usucapião.

**Art. 1º.** O requerimento de reconhecimento judicial da usucapião atenderá, no que couber, aos requisitos da petição inicial, estabelecidos pelo art. 319 do Código de Processo Civil, bem como indicará:

**I** - a modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional (art. 400, inciso I, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**II-** a qualificação completa de todas as partes, confrontantes e possuidores anteriores, em sendo caso de sucessão de posse. Sendo casados(as) ou em caso de manterem união estável, o(a) esposo(a) ou companheiro(a) também deverá ser nominado(a) e qualificado(a). Informações necessárias: se pessoa física, nome completo, nacionalidade, data de nascimento, CPF, RG ou outro documento de identidade, estado civil, regime de bens, domicílio e residência; se pessoa jurídica, razão social, CNPJ, endereço completo e qualificação completa do representante legal (arts. 319 e 320, CPC);

**III-** a descrição detalhada sobre a origem e as características da posse, inclusive como se deu a aquisição do imóvel (se foi comprado, doado etc.) (art. 400, inciso II, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**IV-** informação da existência, ou não, de edificação, benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com indicação das suas características (alvenaria, madeira ou mista), área em metros quadrados e número de logradouro que eventualmente recebeu, bem como das respectivas datas em que foram realizadas (arts. 400, inciso II, e 401, inciso I, "a", do Provimento CNJ n. 149/2023);

**V-** caso se trate de sucessão de posse, a descrição pormenorizada acerca da cadeia possessória, especificando o tempo de posse a ser somado ao da parte requerente para completar o período aquisitivo, com a definição da duração de cada um dos períodos (art. 400, inciso III, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VI-** 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 (art. 400, inciso IV, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VII-** o valor atribuído ao imóvel usucapiendo, que corresponderá ao indicado no último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou do imposto territorial rural incidente ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado. Em todos os casos, deverá a parte autora comprovar documentalmente o valor indicado; (arts. 400, inciso V, e art. 401, § 8º, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VIII-** caso exista proprietário registral do imóvel usucapiendo ou da área onde se encontra inserido, ele deverá ser incluído no polo passivo, com a qualificação completa e endereço válido para a citação;

**Art. 2º.** O requerimento deverá estar instruído com os seguintes documentos:

**I-** procuração e qualificação completa de todos os requerentes e seus cônjuges/companheiros (arts. 319 e 320, CPC);

**II-** sendo a parte requerente pessoa física, deverá apresentar:

a) cópia legível do documento de identificação do(a) requerente, inclusive do cônjuge/companheiro, se casado ou convivente em união estável;

b) cópia legível da certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento(se casado, separado, divorciado ou viúvo).

**III-** sendo a parte requerente pessoa jurídica, deverá apresentar (arts. 319 e 320, CPC):

a) contrato social e última alteração contratual arquivada na Junta Comercial competente ou no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, acompanhados da Certidão Simplificada da Junta Comercial ou Certidão de personalidade jurídica do Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (validade de 30 dias);

b) ato que confere poderes ao administrador para representar a pessoa jurídica: b.1) sociedades (exceto S.A.): contrato social + última alteração + certidão simplificada expedida pela Junta Comercial; b.2) S.A: estatuto + ata + certidão simplificada expedida pela Junta Comercial; b.3) fundações, associações e entidades religiosas: estatuto + ata + certidão de personalidade jurídica expedida pelo Ofício de Registro de Pessoas Jurídicas;

c) cópia do CPF e do documento de identificação do representante da pessoa jurídica.

**IV-** justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a cadeia possessória e o tempo de posse (art. 401, inciso III, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**V-** cópia atualizada da matrícula do imóvel, no caso de área com inscrição no ofício de Registro de Imóveis (art. 400, inciso IV, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VI-** certidão negativa do registro imobiliário, se o imóvel não possuir inscrição no ofício de Registro de Imóveis (art. 400, inciso IV, do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VII-** documento público que informe o valor venal do imóvel (art. 292, CPC, e arts. 400, V, e 401, I, "f", do Provimento CNJ n. 149/2023);

**VIII-** 3 (três) fotografias atuais do imóvel tiradas de perspectivas diferentes, e, se existentes, também fotografias pretéritas; além de imagens de satélite obtidas pela internet que mostrem a situação do imóvel no decorrer dos anos, salvo impossibilidade de fazê-lo ou se já inseridas em ata notarial;

**IX-** declaração extrajudicial de 3 (três) testemunhas, com firma reconhecida por autenticidade em cartório extrajudicial ou ata notarial, além da expressa indicação de ciência que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei - (arts. 401, I, "g", e 402, ambos do Provimento CNJ n. 149/2023), respondendo a todos os seguintes quesitos:

a) Qualificação completa da testemunha (nos termos do art. 450 do CPC).

b) Possui parentesco, inimizade ou amizade íntima com a parte autora?

c) Possui interesse no processo?

d) Descrever o terreno usucapiendo, suas características, localização, área e eventuais acessões e/ou benfeitorias nele edificadas ou introduzidas.

e) Quem reside/residiu lá e por quanto tempo?

f) A posse é ininterrupta pelos autores e antecessores? Explique a forma de transmissão da posse, caso tenha ocorrido.

g) A posse é mansa e pacífica, ou seja, ninguém contesta que o imóvel é da parte autora?

h) A parte autora faz do local sua moradia?

i) Como a parte autora exerce/exerceu a posse sobre o terreno? (cultivo, moradia, depósito, etc).

j) Nome dos confrontantes e, se possível, de eventuais titulares de direitos reais e de outros direitos incidentes sobre o imóvel usucapiendo e sobre os imóveis confinantes;

k) Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pelo usucapiente;

l) Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo?

**X-** certidões negativas dos distribuidores das justiças estadual (www.tjsc.jus.br) e federal (www.jfsc.jus.br) do local da situação do imóvel usucapiendo e do domicílio do usucapiente, para demonstrar a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse do imóvel, expedidas em nome: a) do usucapiente e do 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; (art. 401, inciso IV, do Provimento CNJ n. 149/2023).

**XI-** 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 (trinta) dias antes do requerimento (art. 401, VIII, do Provimento n. 149/2023).

Se o ente público fornecer certidão atestando que o imóvel usucapiendo é rural, apresentar:

a) recibo de inscrição do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural (CAR), de que trata o art. 29 da Lei n. 12.651/2012, 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 (art. 416, I, do Provimento n. 149/2023);

b) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes ou certidão negativa emitida pelo INCRA, certificação posicional do INCRA e certidão negativa do ITR perante a Receita Federal;

**XII-** documento subscrito pelo profissional que elaborou a planta do imóvel usucapiendo, esclarecendo, quando restarem dúvidas sobre a identificação dos confrontantes ou quanto à delimitação do imóvel:

a) como foram identificados os confrontantes indicados?

b) houve pesquisa no registro de imóveis ou no cadastro fiscal imobiliário da prefeitura?

c) os confrontantes foram simplesmente nominados pela parte requerente e, caso positivo, com base em quê?

**XIII-** levantamento topográfico georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, referenciado no sistema UTM, referenciado ao sistema central 51° WGr, Datum SIRGAS 2000 (Circular n. 147/2016 da CGJ);

**XIV-** planta e memorial descritivo do imóvel dotado de coordenadas geográficas (UTM) que possibilitem a localização espacial (art. 216-A, II, Lei n. 6.015/73 e Circular n. 147/2016 da CGJ).

Em se tratando de imóvel rural, o memorial descritivo deverá atender às exigências técnicas do Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF (NOTA TÉCNICA N. 3448/2021/INCRA), o qual, após eventual sentença de procedência, deverá ser submetido à aprovação e certificação de que a descrição do imóvel não se sobrepõe a nenhuma outra constante no seu cadastro georreferenciado, conforme ato normativo próprio do INCRA, na forma dos arts. 176, §§ 3º e 5º, e 225 da Lei n. 6.015/1973, bem como em atenção à Circular n. 331/2021 da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina.

Para isso, conforme orientação constante no item 4.2.3 da Nota Técnica acima referida, o profissional deverá utilizar as prévias das peças técnicas que são disponibilizadas pelo SIGEF, para que possa ser feita a devida conferência de divisas e áreas, sem, no entanto, inseri-las na base de dados certificada do INCRA. As prévias das peças técnicas podem ser obtidas com o envio da Planilha Eletrônica Georreferenciada - ODS no SIGEF, sem a confirmação desta submissão no sistema, as quais são geradas quando não existem erros na submissão em questão.

**XV-** anotação de responsabilidade (ART), com o comprovante de pagamento respectivo (art. 216-A, II, Lei n. 6.015/73 e Circular n. 147/2016 da CGJ);

**XVI-** manifestação do IMA (Instituto do Meio Ambiente) sobre a localização do imóvel em relação à unidade de conservação estaduais (Circular 147/2016 da CGJ/SC);

**XVII-** sendo o imóvel urbano, certidão de confrontantes expedida pela municipalidade ou negativa de sua expedição (Circular 147/2016 da CGJ/SC);

**XVIII-** 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.** No tocante ao inciso III, não coincidindo o valor da causa com o valor venal do imóvel, aquele deverá ser retificado pelo cartório judicial, no sistema eproc, com emissão atualizada da guia complementar (custas iniciais), intimando-se em seguida, via ato ordinatório, para recolhimento das custas complementares.

**§ 2º.** Tanto no memorial descritivo quanto no levantamento topográfico, devem constar, obrigatoriamente:

a) a identificação dos imóveis confrontantes deve se dar pelo número da matrícula ou transcrição, e pelo nome dos proprietários. No caso de haver imóveis confrontantes sem registro, a planta e o memorial descritivo deverão indicar os nomes dos confrontantes ocupantes (art. 225 da Lei n. 6.015/73);

b) se o imóvel for cortado por área pública, o memorial e o levantamento devem descrever cada área separadamente (art. 401, inciso I, "a" e "e", do Provimento CNJ n. 149/2023);

c) em se tratando de imóvel usucapiendo que atinge partes de duas ou mais matrículas, a planta e o memorial descritivo deverão especializar, individualmente, a parte de cada matrícula atingida (art. 401, inciso I, "a" e "e", do Provimento CNJ n. 149/2023);

d) caso o imóvel objeto da usucapião esteja situado em mais de um município, faz-se necessária a indicação se o imóvel será registrado como limítrofe, ou seja, registrado nos Ofícios de Registro de Imóveis das Comarcas de cada município. Caso não seja registrado como imóvel limítrofe, o mesmo deverá ser dividido de acordo com a área pertencente a cada um dos municípios. Neste caso, faz-se necessário o levantamento topográfico e memorial descritivo individualizado. Será necessária, ainda, a apresentação da certidão dos municípios, informando que o imóvel objeto da usucapião é limítrofe, citando inclusive a área pertencente a cada um deles (art. 169, inc. II, da Lei 6.015/73 (art. 401, inciso I, "a" e "e", do Provimento CNJ n. 149/2023).

**§ 3º.** 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 endereço do(s) respectivo(s) proprietário(s) registral(is) e cônjuge para citação.

**§ 4º.** 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.

**§ 5º.** Cada um dos documentos indicados nesse dispositivo deve ser acostado aos autos digitais de forma individualizada, em anexo próprio, facilitando, assim, a conferência pelo Juízo. Fica vedada a juntada de PDF único, com todos os documentos.

**Art. 3º.** Se a planta não estiver assinada pelos confrontantes e não for apresentado documento autônomo de anuência expressa, com assinatura reconhecida por autenticidade, proceder-se-á à citação pessoal destes para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias, considerando-se o silêncio como concordância, nos termos do art. 407 do Provimento n. 149/2023 do CNJ, sendo vedada, em qualquer hipótese, a mera juntada de procuração particular com poderes especiais para recebimento de citação.

**Art. 4º.** 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;

**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. 5º.** O servidor responsável pela análise inicial deverá verificar se os requisitos do art. 319 do CPC estão presentes e proceder à conferência dos documentos exigidos nesta Portaria. Não estando em ordem, deverá promover a intimação da parte para emendar a inicial e efetuar o devido esclarecimento/juntar os documentos faltantes, sob pena de indeferimento da petição inicial (art. 321, parágrafo único, c/c art. 330, IV, ambos do CPC) e extinção do processo sem resolução do mérito (art. 485, I, do CPC).

**§ 1º.** Caso a parte não cumpra integralmente as determinações dentro dos prazos estabelecidos, sem qualquer justificativa, e, considerando que se tratam de documentos imprescindíveis para a propositura da ação, os autos serão extintos sem resolução do mérito, por ausência dos pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo (art. 485, I e IV, e art. 320, ambos do CPC).

**§ 2º.** No caso de requerimento de Justiça Gratuita, a parte deverá ser intimada para, além de emendar a inicial, se for o caso, juntar aos autos

documentação que comprove a sua hipossuficiência, nos termos da Portaria 03/2025 e demais alterações.

**§ 3º.** Todas as partes, os confrontantes, a pessoa em nome da qual estiver registrado o imóvel, o possuidor, e os cônjuges/companheiros, havendo, deverão também ser cadastrados no sistema eproc pelo próprio advogado, quando do cadastramento da petição inicial.

**Art. 6º.** Com a emenda devidamente cumprida pela parte autora, o(a) servidor(a) responsável deverá proceder à uma nova conferência dos documentos, a ser certificada nos autos.

**§ 1º.** Estando a documentação em ordem, deverá ser aplicado o modelo de despacho inicial e impulso imediato dos autos.

**§ 2º.** Verificada a falta de quaisquer dos documentos antes mencionados e/ou esclarecimentos necessários, o cartório, independentemente de novo despacho, deverá intimar a parte para a juntada, sob pena de extinção do feito.

**Art. 7º.** Com o despacho inicial, o cartório deverá cumprir as determinações e citar os confrontantes, pessoa(s) em nome da(s) qual(is) o imóvel se encontra registrado, o(s) posseiro(s), e respectivos cônjuges/companheiros, havendo, bem como intimar a Fazenda Pública. Por edital, com prazo de 20 (vinte) dias, deverão ser citados os terceiros interessados, incertos e não sabidos.

**Parágrafo único.** A citação poderá ser realizada via correio, AR-MP, em sendo indicado o endereço completo do destinatário. Caso contrário, por Oficial de Justiça, observadas as formalidades legais.

**Art. 8º.** Em seguida, o cartório deverá intimar a parte autora para que, no prazo de 30 (trinta) dias, acoste aos autos publicação de edital em jornal local, com prazo de 20 (vinte) dias, nos moldes do disposto no art. 257, inciso III e parágrafo único, e art. 259, inciso I, ambos do Código de Processo Civil.

**Art. 9º.** Havendo contestação/oposição, a parte autora deverá ser intimada por ato ordinatório, e independentemente de novo despacho, para, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar réplica ou se manifestar.

**Art. 10.** Após as citações e intimações, bem como após a apresentação de réplica, os autos deverão ser encaminhados ao Ministério Público.

**Art. 11.** Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Portaria n. 02/2025.

Nos termos do art. 3º, § 2º, do Provimento n. 16/2021 da CGJ, fica dispensado o encaminhamento de cópia à Corregedoria-Geral da Justiça.

Encaminhe-se cópia ao Ministério Público de Santa Catarina e à Ordem dos Advogados do Brasil, seccional Santa Catarina, subseção Biguaçu.

Publique-se no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça, com o seu envio, por meio eletrônico, ao Núcleo de Comunicação Institucional do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina.

Registre-se e comunique-se.

**FLÁVIA MAELI DA SILVA BALDISSERA**

Juíza de Direito



Documento assinado eletronicamente por **Flavia Maeli da Silva Baldissera, Juíza de Direito de Entrância Final**, em 29/08/2025, às 13:48, 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 **9739156** e o código CRC **1045B082**.

0065326-91.2025.8.24.0710

9739156v3