

## PORTARIA 2V N. 021/2025 / USUCAPIÃO

A Excelentíssima Senhora Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Laguna-SC, Dra. Gabriella Matarelli Calijorne Daimond Gomes, no exercício de suas atribuições legais, e na forma da lei:

**CONSIDERANDO** que nesta unidade tramitam inúmeros processos de usucapião, cuja solução, em sua grande maioria, depende da apresentação de documentos cuja juntada incumbe às partes e advogados;

**CONSIDERANDO** a exiguidade de funcionários, tanto no Cartório quanto em Gabinete, que dificulta a movimentação dos processos, os quais exigem número elevado de registros;

**CONSIDERANDO** o grande número de ações de usucapião ajuizadas sem que contenham documentos e/ou informações essenciais para o deslinde do feito;

**CONSIDERANDO** também que "todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva" (art. 6º do CPC);

### **RESOLVE:**

**Art. 1º.** Em caso de recebimento de pedido de usucapião o servidor deverá verificar se consta a qualificação civil completa (RG; CPF; CNPJ) dos confrontantes, da pessoa em nome da qual estiver registrado o imóvel, e do possuidor (Súmula 263 do STF). Algum deles sendo casado(a) ou em caso de manter união estável, o(a) esposo(a) ou companheiro(a) deverá ser nominado(a) e qualificado(a). Não constando a qualificação, a parte deverá ser intimada por ato ordinatório para efetuar o devido esclarecimento em 15 (quinze) dias.

**Parágrafo único.** 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 quando do cadastramento da petição inicial como interessados, conforme orientação do infoeproc n. 30.

**Art. 2º.** Com a petição inicial deverão ser juntados os seguintes documentos, os quais, para efeito de padronização e organização processual, deverão ser

anexados separadamente, vedada a juntada de PDF único com todos os documentos, recebendo a nomeação específica disponível no sistema eproc, e observando a ordem abaixo. Não sendo apresentados quaisquer dos documentos ou cópias, a parte deverá ser intimada a proceder sua juntada no prazo de 15 (quinze) dias:

I – 3 (três) fotografias atuais do imóvel, e, se existentes, fotografias pretéritas, que demonstrem a posse anterior (*FOTO*);

II – Documento público que informe o valor territorial do imóvel usucapiendo atualizado (extrato/certidão IPTU ou ITR) ou, na falta deste, carta de avaliação particular realizada por corretor de imóveis (*CÁLCULO*);

III – Planta georreferenciada Sirgas 2000 (*PARECER*);

IV – Memorial descritivo georreferenciado Sirgas 2000 (*MEMORIAIS*);

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (*ATA*);

VI – Certidões negativas Federal e Estadual referentes a ações possessórias em nome da parte autora e demais possuidores anteriores, pelo prazo necessário à aquisição da propriedade. Anexar arquivos separadamente, ou seja, um anexo para cada certidão (*CERTIDÃO NEGATIVA*);

VII – Certidão relativa à inscrição (ou inexistência dela) do imóvel no Registro Imobiliário de Laguna, com a observação do Oficial da Serventia Extrajudicial atestando que o memorial descritivo e a planta (incisos III e IV) já foram conferidos pelo Sistema Métrica (ou outro similar) (*CERTIDÃO PROPRIEDADE*) e;

VIII – Matrícula atualizada e de inteiro teor em caso de ser positiva a certidão indicada no item anterior (*CERTIDÃO PROPRIEDADE*);

IX – Declaração de 2 (duas) testemunhas, firmada em Cartório Extrajudicial, mediante autêntica, discorrendo sobre a posse da maneira mais pormenorizada e minudente possível, informando seu exercício durante todo o período necessário à espécie e discorrendo, inclusive, sobre a posse exercida pelos antigos possuidores (*DECLARAÇÃO*);

X – Documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, observando-se que poderão ser apresentados, também, aqueles que

materializem o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (carnês de IPTU, contas de luz, água, telefone), alvará de construção, certidões ou declarações emitidas pela PMF, CASAN, CELESC, que comprovem o histórico da ocupação do imóvel, dentre outros (*OUTROS*);

XI – 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 (*CONTRATO*);

**Parágrafo primeiro.** No tocante ao item II, o valor da causa deverá, em regra, corresponder ao valor venal do imóvel e, caso não coincidam, poderá o Cartório promover a retificação do valor da causa a fim de gerar a emissão automática da GRJ respectiva, intimando-se, em seguida, via ato ordinatório, para recolhimento das custas complementares.

**Parágrafo segundo.** Ressalte-se que não há obrigatoriedade de ser cumprido o disposto nos incisos III, IV e VII segunda parte (Sistema Métrica), tratando-se de mera sugestão, porém, auxiliará no cumprimento/registo das sentenças, obtendo a segurança jurídica necessária pretendida por todos.

**Parágrafo terceiro.** Em se tratando de usucapião de apartamento, aplicam-se os requisitos acima, com as seguintes adequações:

a) no lugar dos confrontantes, deverá ser qualificado o condomínio, na pessoa do respectivo síndico, sem prejuízo da qualificação de eventual proprietário registral e cônjuge/companheiro;

b) o levantamento topográfico e o memorial descritivo poderão ser substituídos por planta do imóvel, na qual conste especificamente a área privativa e comum do bem;

c) fica dispensada a apresentação da certidão de confrontantes emitida pela Municipalidade;

d) em se tratando de pedido formulado com fundamento no art. 183 da

CRFB/88, a) área urbana; deverão ser comprovadas ainda: a localização do bem em área urbana; a metragem inferior a 250m<sup>2</sup>; a destinação do imóvel para moradia própria ou da família; a condição do postulante de não proprietário de outro imóvel urbano ou rural e de não beneficiado com esse direito anteriormente.

**Art. 3º.** Estando a documentação em ordem, após despacho inicial, o Cartório deverá intimar as Fazendas Municipal, Estadual e Federal, 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. Por edital, com prazo de 20 (vinte) dias, deverão ser citados os terceiros interessados, incertos e não sabidos, cumprindo-se o disposto no art. 257, II do CPC.

**Parágrafo primeiro.** A citação deverá observar a seguinte ordem preferencial, sem excluir as demais formas de citação previstas em lei:

1º) via correio, AR-MP, em sendo indicado o endereço completo do destinatário;

2º) por Oficial de Justiça, observadas as formalidades legais (art. 246, §3º, CPC).

3º) por meio do aplicativo WhatsApp, a ser realizada por Oficial de Justiça, nos termos da Circular n. 222/2020, mediante a expedição de mandado (vinculado ao último endereço utilizado, caso a parte não indique um novo) e o recolhimento de diligências (Circular 265/2020 da CGJ).

**Art. 4º.** Após procedidas as citações e intimações, não havendo contestação/oposição, os autos deverão ser encaminhados ao Ministério Público.

**Art. 5º.** Nos processos em andamento, verificada a falta de quaisquer dos documentos antes mencionados e/ou esclarecimentos necessários, o Cartório deverá intimar imediatamente a parte para a juntada, em 15 (quinze) dias, indicando a página dos autos e o documento conforme art. 2º, sob pena de extinção do feito.

**Art. 6º.** Havendo pedido de Justiça Gratuita/Assistência Judiciária Gratuita, a parte deverá juntar aos autos comprovante de rendimentos e demais documentação hábil a atestar o estado de hipossuficiência (folha de pagamento, cópia do contrato de trabalho na CTPS, pró-labore, última DIRPF, certidões negativas de bens, etc). Após conferência e eventual satisfação dos artigos 1 e 2 desta Portaria, o Cartório deverá

enviar os autos conclusos a fim de que o pedido de Justiça Gratuita/Assistência Judiciária Gratuita seja apreciado.

**Art. 7º.** Fica autorizada a Sra. Chefe de Cartório, ou pessoa por si designada, independente de despacho, a:

I - Assinar ofícios, notificações e mandados, dizendo que o faz por ordem do Juiz, exceto aqueles relativos à determinação do registro de imóveis e dirigidos a autoridades dos três poderes;

II - Certificar nos autos a concessão de ampliação dos prazos previstos nesta Portaria, uma única vez, pelo período de 30 (trinta) dias, desde que a requerimento tempestivo da parte;

III - Excluir a respectiva Fazenda do cadastro de partes, quando, após intimada nos termos do art. 3º desta Portaria, manifestar expressamente seu desinteresse no feito e requerer sua exclusão a fim de evitar intimações desnecessárias;

IV - Oficiar à Superintendência do Patrimônio da União (SPU) quando houver pedido da Fazenda Nacional.

V - Renovar, por uma única vez, as intimações das Fazendas Municipal, Estadual e Federal, quando decorrido o prazo sem manifestação.

**Art. 8º.** Esta portaria entra em vigor a partir da sua publicação.

**Publique-se. Registre-se.**

Afixe-se e encaminhe-se cópia à Corregedoria-Geral da Justiça, à Contadoria Judicial, à Distribuição, à Subseção Local da Ordem dos Advogados do Brasil e ao Ministério Público com assento neste Juízo.

Laguna/SC, data da assinatura digital.

**Gabriella Matarelli Calijorne Daimond Gomes**

**Juíza de Direito**