

PORTARIA N. 01/2026

A Juíza de Direito CÍNTIA RANZI ARNT, 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 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. 04/2025;

RESOLVE:

Revogar a Portaria Administrativa n. 04/2025 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, possuidores anteriores, antecessores, em sendo caso de sucessão de posse, e de todos aqueles que estiverem registrados na matrícula como proprietários registrais do imóvel usucapiendo (caso possua matrícula). 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, a forma de ocupação, inclusive como se deu a aquisição do imóvel (se foi comprado, doado etc.) (art. 400, inciso II, do Provimento CNJ n. 149/2023) e do tempo de posse. 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);

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- 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);

VI- 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), coincidindo com o valor da causa;

VII- 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, nos termos do inciso II;

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

I- procuração e qualificação completa de todos os requerentes e seus cônjuges/companheiros, com CPF, estado civil e endereço atual (art. 319 do CPC);

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

a) cópia legível do documento de identificação, 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.

Caso haja pedido de justiça gratuita, requerimento expresso de concessão do benefício, acompanhado da declaração de hipossuficiência e documentos que comprovem a situação financeira da parte autora;

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), assim entendido como instrumento hábil para transmitir o domínio ou outro direito real, mas que padeça 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, tais como compromisso de compra e venda, escritura pública de compra e venda, escritura pública de transferência de direitos possessórios dentre outros;

V- quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo de posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel usucapiendo (carnês de IPTU, contas de luz, água, telefone) durante o período *ad usucapionem*, alvará de construção, contratos ou declarações emitidos pelas concessionárias de serviços públicos que comprovem a ocupação do imóvel, dentre outros;

VI - 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);

VII- 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);

VIII- 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), na forma referida no item VII do art. 1º;

IX- 3 (três) fotografias atuais do imóvel tiradas de perspectivas diferentes, e, se existentes, também fotografias pretéritas;

X- declaração extrajudicial de 3 (três) testemunhas, com firma reconhecida por autenticidade ou semelhança em cartório extrajudicial, ou assinatura digital, 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), acerca das informações de que dispõe sobre a posse exercida pela parte autora em relação ao imóvel que pretende usucapir;

XI- 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).

XII- certidão dos órgãos municipais e/ou federais que demonstre a natureza urbana (BCI- Boletim Cadastral Imobiliário, sem urbano) ou rural (comprovação do cadastro junto ao INCRA) 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;

XIII- planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado, acompanhados de Termo/Anotação de Responsabilidade Técnica (TRT/ART) georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, referenciado no sistema UTM, referenciado ao sistema central 51° WGr, Datum SIRGAS 2000 (Circular n. 147/2016 da CGJ) e, se possível, 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), em atenção à Circular n. 331/2021 da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina.

§ 1º Será dispensada a apresentação de levantamento topográfico e memorial descritivo se o imóvel usucapiendo for unidade autônoma de condomínio edilício, bastando que o requerimento faça menção à descrição constante da respectiva matrícula, bem como que o condomínio seja qualificado para citação, na pessoa do síndico (nesse caso também não haverá necessidade de citação de confrontantes).

§ 2º Será dispensada a citação dos proprietários registrais, confrontantes e demais interessados se estes assinarem o levantamento topográfico/memorial descritivo ou apresentarem declaração de anuência com a pretensão da parte autora na ação judicial de usucapião, desde que as assinaturas contenham firma

reconhecida em cartório (por autenticidade ou semelhança) ou assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme Lei n. 14.063/20.

§ 3º Na hipótese de os proprietários registrais e/ou confrontantes serem falecidos, a parte autora deverá apresentar a certidão de óbito e promover a sucessão processual, ciente de que caso haja inventário em andamento, o espólio deverá ser representado apenas pelo inventariante nomeado, enquanto que caso não haja inventário ou se este já houver sido finalizado, o falecido deverá ser sucedido por todos os seus herdeiros, que deverão ser qualificados com CPF, estado civil e endereço atualizado, para fins de citação (a citação dos sucessores também poderá ser suprida nos termos do § 2º).

§ 4º Em se tratando a área usucapienda de imóvel recebido pela parte autora de seus genitores, todos os demais herdeiros deverão ser qualificados com CPF, estado civil e endereço atualizado, para fins citação (a citação dos herdeiros também poderá ser suprida nos termos do § 2º ou caso haja justo título por eles assinado).

§ 5º Caso a parte autora seja casada ou possua união estável, deverá incluir o respectivo cônjuge/companheiro no polo ativo da demanda ou acostar declaração deste com firma reconhecida em cartório (por autenticidade ou semelhança) ou assinatura eletrônica avançada ou qualificada, conforme Lei n. 14.063/20, comprovando estar ciente da presente ação, anuindo com a pretensão da parte autora de usucapir o imóvel com exclusividade.

Art. 3º Em se tratando de aquisição derivada, a parte autora deverá justificar 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. 4º Estando a documentação em ordem, deverão ser citados os confrontantes, a pessoa na qual o imóvel encontra-se registrado, e os antecessores cuja posse precise ser somada para configuração da prescrição aquisitiva e com os quais não haja justo título, bem como intimadas as Fazendas Municipal, Estadual e Federal e, por edital, os interessados ausentes, incertos e desconhecidos (prazo do

edital: 20 dias), conforme disposto no artigo 257, inciso II e III do Código de Processo Civil.

Art. 5º Os documentos descritos no art. 1º devem ser apresentados na forma digital em tamanho compatível para análise junto ao e-proc e atualizados, observando a data da propositura da ação.

Art. 6º Caso haja pedido de parcelamento das custas iniciais em até 12 (doze) vezes, o cartório deverá emitir os respectivos boletos e intimar a parte autora independentemente de autorização judicial, prosseguindo a ação após o pagamento da primeira parcela.

Art. 7º Não sendo apresentados quaisquer dos documentos ou das informações constantes nos artigos anteriores, a parte autora deverá ser intimada para fazê-lo, no prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável por até 60 (sessenta) dias, mediante requerimento expresso.

Art. 8º Esta portaria entra em vigor na data de hoje.

Biguaçu, 11 de março de 2026.

CÍNTIA RANZI ARNT

Juíza de Direito