

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada à matrícula objeto do presente requerimento?**- A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.- Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito anteriormente.- Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 e artigo 401º, parágrafos 9º e 10 do Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ. |  |  |
| 2 | **Foram realizadas as buscas no sistema (indicador pessoal) em nome dos requerentes?** - A busca em nome dos requerentes é necessária para verificar se a usucapião já foi protocolada e/ou registrada anteriormente.Fundamento: artigos 1º, 11, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 e artigo 401º, parágrafos 9º e 10, do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 3 | **Foi realizada a qualificação de admissibilidade do procedimento?**- O procedimento extrajudicial de usucapião somente será admitido, autuado e conferido após a apresentação dos seguintes documentos:a) do requerimento, assinado pelo advogado;b) do instrumento de mandato, público ou particular, com poderes expressos e identificação do imóvel usucapiendo, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (na via original);c) da ata notarial lavrada por tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias (na via original);d) da planta e do memorial descritivo, assinados pelo requerente e por profissional legalmente habilitado (em vias originais);e) da anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional - ART, RRT ou TRT (na via original);f) do justo título (se houver) e dos demais 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 (em vias originais ou em cópias autenticadas).- Caso no primeiro ingresso do procedimento não seja apresentado algum dos documentos listados acima será formulada uma nota de qualificação negativa de admissibilidade.Fundamento: artigo 216-A da Lei 6.015/1973 e artigo 401º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Caso o procedimento tenha sido ingressado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (SAEC), é possível que o advogado assine digitalmente o requerimento, com o uso de certificado digital expedido de acordo com a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), e apresente os demais documentos em cópias digitalizadas, desde que declaradas autênticas pelo advogado, sob sua responsabilidade pessoal.Fundamento: artigo 133 da Constituição Federal, artigo 2º da Lei 8.906/1994, artigo 11 da Lei 11.419/2006 e artigo 425, inciso IV do Código de Processo Civil.  |  |  |
| 4 | **O procedimento foi autuado?**- Após a qualificação positiva de admissibilidade, a documentação apresentada deve ser autuada, mediante organização, numeração, furação e fixação com grampo plástico.- Após a autuação, os efeitos da prenotação prorrogam-se, em regra, até o deferimento ou indeferimento do procedimento.- Os documentos apresentados no procedimento de usucapião extrajudicial são autuados e por esse motivo não devem ser substituídos. As correções de documentos e informações devem ser realizadas por meio de aditivos.- Caso o requerente necessite retirar algum documento específico para cumprimento de exigência deve requerer o desentranhamento.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 1º da Lei 6.015/1973 e artigo 406º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 5 | **Foi apresentado o requerimento?**- Todos os possuidores devem requerer a usucapião extrajudicial (composse, cônjuges, companheiros, etc.). Havendo percentuais diferentes no título de aquisição da posse deve ser indicado expressamente no requerimento.- Quando a posse for exclusiva de um dos cônjuges/companheiros o mesmo deve figurar como requerente e o outro cônjuge/companheiro deve figurar como anuente. Somente será dispensado o consentimento do cônjuge/companheiro do requerente se forem casados ou conviverem em união estável sob o regime da separação convencional de bens.- Caso o requerente seja solteiro, viúvo, separado ou divorciado e não conviva em regime de união estável, essa informação deve constar expressamente no requerimento.Fundamento: artigo 216-A da Lei 6.015/1973, artigos 399º, 400º, 401º e 405º do Provimento 149/2023 do CNJ, Provimento 6/2003 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CGJ/SC e artigo 1.647 do Código Civil.No requerimento deve conter:- Qualificação completa dos requerentes e do advogado constituído, inclusive o *e-mail* do advogado.- Assinatura do advogado (não há necessidade de reconhecimento de firma).Fundamento: artigo 216-A da Lei 6.015/1973, artigos 399º, 400º e artigo 406º, parágrafo 1º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Descrição do imóvel objeto da usucapião. Além da descrição completa do terreno deve conter a descrição das edificações existentes, com menção detalhada das benfeitorias ou qualquer outra acessão no imóvel, com a referência às respectivas datas de ocorrência.- Caso não haja qualquer edificação sobre o terreno objeto da usucapião, os requerentes devem declarar expressamente.- Na descrição deve constar o endereço completo do imóvel, indicando inclusive o número do imóvel no logradouro (se houver). Caso o imóvel não tenha numeração (s/nº) deve constar se o terreno fica do lado par ou ímpar da rua e a distância métrica da esquina mais próxima.- Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura. - Indicação do número da inscrição imobiliária junto ao cadastro municipal (se houver).- Indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da usucapião (se houver), assim como dos imóveis confrontantes (se houver). Devemos conferir, também, a prenotação da matrícula/transcrição para verificar se consta algum título de aquisição protocolado. - Quando não for localizada matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes deve constar expressamente que se trata de imóveis de posse.- Devemos conferir de forma minuciosa as matrículas ou transcrições indicadas para o imóvel objeto da usucapião, assim como dos imóveis confrontantes, para que tenhamos certeza da localização dos mesmos.Fundamento: artigos 176 e 225 da Lei 6.015/1973 e artigo 400º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Indicação dos confrontantes que assinaram a planta anuindo à usucapião extrajudicial ou dos confrontantes que devem ser notificados. Em ambas as situações devem constar no requerimento a qualificação dos confrontantes, sendo aceitável no mínimo o nome e CPF para os confrontantes que já anuíram ao procedimento e nome, CPF, estado civil, declaração de união estável e endereço com CEP para os confrontantes que devem ser notificados. - Caso o confrontante a ser notificado seja casado ou conviva em regime de união estável, deve constar o nome, CPF e endereço com CEP (caso divergente) do cônjuge/companheira para que, também, seja notificada. Fundamento: artigo 407 do Provimento 149/2017 do CNJ. - Quando o imóvel usucapiendo, assim como os imóveis confrontantes não tiverem matrícula ou transcrição será possível realizar a usucapião pela via extrajudicial, todavia deve ser mencionada no requerimento toda a cadeia sucessória do imóvel para a realização de buscas por matrículas ou transcrições.- Indicação de toda a cadeia sucessória conhecida do imóvel (mesmo das transmissões anteriores ao período da prescrição aquisitiva). Os proprietários/possuidores anteriores devem ser mencionados no requerimento com, no mínimo, o nome, CPF, estado civil e, se for o caso, a constituição de união estável.- Caso o requerimento não contenha a informação de que os requerentes desconhecem a cadeia sucessória anterior (anterior à já apresentada no requerimento), devemos solicitar em nota de exigência. Caso realmente os requerentes desconheçam, deve ser declarado expressamente.- Indicação da modalidade de usucapião aplicável ao caso e sua fundamentação legal e/ou constitucional.- Detalhamento acerca do preenchimento dos requisitos materiais para a aquisição da propriedade pela usucapião (*acessio possessionis ou sucessio possessionis*, justo título, posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo necessário para a espécie de usucapião invocada).- O valor do imóvel.Fundamento: artigos 400º e 401º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Declaração se o imóvel usucapiendo já foi ou é objeto de qualquer pleito judicial (ex. usucapião, ações possessórias, inventário e partilha, execução etc.). Caso tenha sido ou ainda seja objeto de qualquer ação judicial devem ser mencionados o número e a natureza do processo.Fundamento: artigos 399º, parágrafos 2º e 3º, e 4º, parágrafos 406º e 407, do Provimento 149/2023 do CNJ. - Caso o imóvel confrontante esteja registrado em nome de uma pessoa, mas a ocupação seja de um terceiro, ambos devem anuir ou serem notificados. No requerimento, na planta e no memorial descritivo devem conter essas informações.- Quando o imóvel confrontar com um curso d'água (córrego, rio, riacho, etc.) deve ser indicado o próximo confrontante.- Caso o imóvel usucapiendo confronte com terras devolutas essa informação deve constar expressamente no requerimento, planta e memorial descritivo. Nesse caso, o Estado de Santa Catarina será notificado como confrontante.- É possível a usucapião extrajudicial para imóveis oriundos de parcelamento irregular do solo, desde que a posse sobre a área parcelada esteja consolidada. Para aferir se o imóvel parcelado está consolidado, devemos considerar, dentre outros requisitos, a existência de infra-estrutura pública, construção sobre o terreno, assim como, inscrição imobiliária municipal individualizada. - Havendo indícios da existência de loteamento clandestino deve ser remetida cópia do procedimento ao Ministério Público.- Caso este Ofício Imobiliário não sinta segurança nos meios de prova apresentados para comprovar a origem do imóvel objeto da usucapião, assim como para comprovar a negativa de propriedade dos confrontantes, o procedimento deve ser encaminhado para a Vara de Registros Públicos. - Para a remessa do procedimento à Vara de Registros Públicos é indispensável à anuência de um dos requerentes.- Os reconhecimentos das firmas em todos os documentos relativos à usucapião extrajudicial podem ser realizados por semelhança.- Quando o imóvel confrontante se tratar de um condomínio constituído pela Lei 4.591/64 bastará a anuência do síndico e quando tratar-se de condomínio *indiviso*, ou seja, um imóvel com diversas pessoas como coproprietárias ou compossuídoras bastará que uma delas dê a anuência. - O requerimento deve ser apresentado na via original.Fundamento: artigo 401º, parágrafo 1º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Caso o requerimento seja assinado digitalmente, deve ser utilizado um certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou do *e*-Notariado.Fundamento: artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória 2.200-2/2001, artigo 12 do Provimento 89/2019 do CNJ e artigos 292 parágrafo 5º e 312 do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 6 | **Caso os requerentes sejam pessoas físicas, foram apresentadas suas certidões de registro civil?** - Caso sejam casados por um regime de bens diverso do legal deve ser apresentada a escritura do pacto antenupcial registrada ou a certidão do registro do pacto.- A certidão de registro civil deve ser atualizada, emitida até 90 dias antes da data do protocolo do procedimento.- A certidão pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.- Fundamento: artigo 297 do Código de Normas da CGJ/SC, artigo 1.657 do Código Civil, artigos 178, inciso V e 244 da Lei 6.015/1973 e Enunciado 8 do CORI/SC e ANOREG/SC. |  |  |
| 7 | **Caso a requerente seja pessoa jurídica, foram apresentados os documentos hábeis a atestar os poderes de administração?**- Os poderes de administração das sociedades empresárias serão comprovados por meio da última alteração contratual consolidada e da certidão simplificada, ambas expedidas pela Junta Comercial.- Os poderes de administração das sociedades despersonificadas serão comprovados por meio de certidões específicas expedidas pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas. - Não basta identificar os administradores das pessoas jurídicas, é necessário conferir quais são os poderes e quais administradores devem assinar a procuração ao advogado.- Verificar se os referidos documentos já estão arquivados na pasta do servidor de arquivos.- Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigo 296 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 8 | **Foi apresentada a procuração outorgada ao advogado?**- A procuração deve ser outorgada pelos requerentes e por seus cônjuges ou companheiros, quando houver comunicabilidade do imóvel. - A procuração deve conter poderes especiais e expressos, com a indicação do imóvel objeto da usucapião (localização e inscrição imobiliária municipal, se houver).- Quando o requerente estiver advogando em causa própria basta apresentar cópia autenticada da carteira da OAB. Quando o requerente advogar em causa própria e for casado ou conviver em regime de união estável, deve ser apresentada a procuração outorgada por seu cônjuge/companheiro.- Quando o requerente ou o proprietário do imóvel registrado for incapaz deve ser apresentado, também, o alvará judicial.Fundamento: artigo 216-A da Lei 6.015/1973, artigo 661 do Código Civil e artigos 399º e 401º, inciso VI, do Provimento 149/2023 do CNJ.- Se a procuração for pública, devemos imprimir o cadastro da serventia que lavrou a procuração no *site* do CNJ e realizar o procedimento de confirmação da autenticidade e eficácia.- Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de um substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da eficácia (eventual revogação ou renúncia).- A procuração pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigos 305, 306 e 308 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 9 | **Foi apresentada a ata notarial lavrada por tabelião de notas (ou escrivão de paz)?**- A ata notarial principal deve ser lavrada por tabelião (ou escrivão de paz) do município de Itapema.- Podem ser apresentadas atas notariais complementares, inclusive lavradas por tabeliães de comarcas diversas, nos casos em que seja necessário obter declarações de confrontantes ou testemunhas em outras cidades.- Na ata notarial deve conter:- Qualificação completa dos requerentes e dos proprietários, se for o caso, incluindo também o endereço eletrônico e a declaração de convivência em união estável.- Caso conviva em regime de união estável deve conter a qualificação completa do companheiro, assim como as informações relativas à comunicabilidade do imóvel usucapiendo.- Descrição do imóvel objeto da usucapião. Além da descrição completa do terreno deve conter a descrição da(s) edificação(ões) existente(s).- Caso não haja qualquer edificação sobre o terreno objeto da usucapião, os requerentes devem declarar expressamente.- Na descrição deve constar o endereço completo do imóvel, indicando inclusive o número do imóvel no logradouro (se houver). Caso o imóvel não tenha numeração (s/nº) deve constar se o terreno fica do lado par ou ímpar da rua e a distância métrica da esquina mais próxima.- A forma de aquisição da posse do imóvel, o tempo e as características da posse dos requerentes e de seus antecessores.- A modalidade da usucapião pretendida e o fundamento legal e/ou constitucional.- O valor do imóvel.- O tabelião deve consignar na ata ainda, quando possível, se a posse é *ad usucapionem* ou *ad interdicta*, de boa ou de má-fé, assim como quem exerce a posse e há quanto tempo.- É recomendável que o tabelião (ou escrivão de paz) visite o imóvel usucapiendo, assim como que contenha na ata a planta, documentos, fotos do imóvel, assim como declarações de testemunhas, não podendo basear-se somente em declarações dos requerentes.- Cientificação expressa de que a lavratura da ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento da propriedade do imóvel, servindo apenas para a instrução do requerimento da usucapião extrajudicial perante o registrador imobiliário.- A ata notarial pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigo 216-A, inciso I, da Lei 6.015/1973 e artigos 401º, inciso I e parágrafo 7º, e 402º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 10 | **Foi apresentada a planta do levantamento topográfico?**Na planta deve conter:- A área total do imóvel usucapiendo, as medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes.- Indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da usucapião, assim como dos imóveis confrontantes (quando houver).- Quando não for localizada matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes deve constar expressamente que se trata de imóveis de posse.- Devemos conferir de forma minuciosa as matrículas ou transcrições indicadas para o imóvel objeto da usucapião, assim como dos imóveis confrontantes, para que tenhamos certeza da localização dos mesmos.- Deve constar o nome completo e o número do CPF dos confrontantes (razão social e CNPJ no caso das empresas).- Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura. - Assinaturas dos requerentes, ao menos um deles, e do técnico responsável, com os respectivos reconhecimentos de firma.- Caso os requerentes pretendam coletar a anuência antecipada dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes e dos detentores de direitos constantes na matrícula do imóvel usucapiendo, deve conter as assinaturas de todos na planta, com os respectivos reconhecimentos de firma.- As coordenadas georreferenciadas ao sistema Geodésico Brasileiro, em UTM com DATUM SIRGAS 2000.- Na hipótese de um dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes e dos detentores de direitos constantes na matrícula do imóvel usucapiendo ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas não finalizado, deve constar na planta o falecido como “espólio” e o número do CPF. Caso o inventário tenha sido aberto e finalizado, devem constar como confrontantes os favorecidos na partilha. - Caso o inventário não tenha sido aberto, os requerentes devem fazer prova de tal fato, por meio de apresentação da certidão de óbito, de consulta processual no Tribunal de Justiça do Estado onde ocorreu o falecimento e de consulta à Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados (CENSEC). Nessa hipótese, se os requerentes pretendem coletar a anuência antecipadamente, deve coletar as assinaturas de todos os herdeiros legais, comprovando a filiação por meio de cópias de documentos de identificação. - Caso o inventário tenha sido aberto, mas ainda não finalizado, os requerentes devem fazer prova de tal fato, por meio de apresentação da certidão de óbito e de consulta processual no Tribunal de Justiça do Estado onde ocorreu o falecimento ou de certidão emitida pelo tabelionato de notas que está processando o inventário extrajudicial, que comprove a nomeação de inventariante. Nessa hipótese, se os requerentes pretendem coletar a anuência antecipadamente, deve coletar a assinatura do inventariante.- Caso o inventário tenha sido aberto e finalizado, os requerentes devem apresentar a certidão de óbito e os documentos relativos à partilha (formal de partilha ou escritura pública de inventário). Nessa hipótese, se os requerentes pretendem coletar a anuência antecipadamente, podem coletar a assinatura de apenas um dos favorecidos na partilha.Fundamento: artigo 216-A, inciso II da Lei 6.015/1973, artigos 401º, II, 407 e 409 do Provimento 149/2023 do CNJ, Circular 26/2016 da CGJ/SC c/c artigo 974, II do Código de Normas da CGJ/SC.- Quando o imóvel usucapiendo confrontar com via pública estadual deve constar na planta: (a) a denominação da rodovia; (b) o eixo e a direção da rodovia, no trecho do imóvel; e (c) a largura da faixa de domínio. Essas informações são imprescindíveis para a comprovação de que a faixa de domínio, que constitui imóvel público, não é objeto do pedido.Fundamento: artigos 99, inciso I e 102 do Código Civil, artigo 183, parágrafo 3º da Constituição Federal, Súmula 340 do Supremo Tribunal Federal e decisões proferidas no Ag.Reg.RE 1.074.418-RS, em 31/08/2020, no REsp 1.849.645-SC, em 19/12/2019, na Apelação Cível 5018613-40.2015.4.04.7200/SC, em 05/05/2020, pela 3ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região, e na Apelação Cível 0120235-40.2007.8.24.0023, em 21/08/2018, pela Terceira Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina. - A planta deve ser apresentada na via original.Fundamento: artigo 401º, parágrafo 1º do Provimento 149/2023 do CNJ.- É recomendável que o levantamento seja realizado de acordo com a ABNT NBR 17.047/2022 e sejam cumpridas as diretrizes da Instrução Normativa 9/2021 da Secretaria de Estado da Administração. Fundamento: Circular 59/2023 da CGJ/SC. |  |  |
| 11 | **Foi apresentado o memorial descritivo?**No memorial descritivo deve conter:- A descrição completa do imóvel usucapiendo, com área total, medidas perimetrais e os lances com seus respectivos confrontantes.- Quando alguma medida perimetral for curva, deve constar a medida perimetral do desenvolvimento e o raio da curvatura. - Indicação do número da matrícula ou transcrição do imóvel objeto da usucapião, assim como dos imóveis confrontantes (quando houver).- Quando não for localizada matrícula ou transcrição do imóvel usucapiendo e dos imóveis confrontantes deve constar expressamente que se trata de imóveis de posse.- Devemos conferir de forma minuciosa as matrículas ou transcrições indicadas para o imóvel objeto da usucapião, assim como dos imóveis confrontantes, para que tenhamos certeza da localização dos mesmos.- Deve constar o nome completo e o número do CPF dos confrontantes (razão social e CNPJ no caso das empresas).- Assinaturas dos requerentes, ao menos um deles, e do técnico responsável, com os respectivos reconhecimentos de firma.- Se os requerentes pretendem coletar a anuência antecipada dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes e dos detentores de direitos constantes na matrícula do imóvel usucapiendo, basta as assinaturas dos anuentes na planta, com os respectivos reconhecimentos das firmas.- As coordenadas georreferenciadas ao sistema Geodésico Brasileiro, em UTM com DATUM SIRGAS 2000.- Na hipótese de um dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes e dos detentores de direitos constantes na matrícula do imóvel usucapiendo ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas não finalizado, deve constar na planta o falecido como “espólio” e o número do CPF. Caso o inventário tenha sido aberto e finalizado, devem constar como confrontantes os favorecidos na partilha. Fundamento: artigo, 216-A, inciso II da Lei 6.015/1973, artigos 401º, II e 407 do Provimento 149/2023 do CNJ, Circular 26/2016 da CGJ/SC c/c artigo 974, II do Código de Normas da CGJ/SC e artigo 2º, inciso V da Portaria 4/2018 da Vara de Registros Públicos desta Comarca/SC.- O memorial deve ser apresentado na via original.Fundamento: artigo 401º, parágrafo 1º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 12 | **Foi apresentada a anotação de responsabilidade técnica referente ao levantamento topográfico?**-Devemos conferir se os dados mencionados na anotação de responsabilidade são relativos ao trabalho técnico realizado, assim como, conferir a autenticidade da anotação de responsabilidade no *site* do respectivo conselho profissional.- Não é necessário o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 216-A, inciso II da Lei 6.015/1973, artigo 401º, inciso II do Provimento 149/2023 do CNJ e artigo 785 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 13 | **Foi apresentado o justo título?**- A apresentação do justo título aplica-se somente aos casos em que a espécie da usucapião exigir. Por exemplo: na usucapião extraordinária não há necessidade de comprovação do justo título.- Por justo título entende-se 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 formal, não produz tal efeito jurídico.- São exemplos de justo título: compromisso de compra e venda quitado, escritura pública de compra e venda, escritura pública de transferência de direitos possessórios etc. - Devemos verificar se o imóvel constante no justo título coincide com o imóvel objeto da usucapião. Por exemplo: a pessoa adquiriu um imóvel de 500m², mas está requerendo a usucapião sobre uma área de 700m². Se ficar comprovada a usucapião *extra muros*, a parte pode requerer a usucapião sobre a área de 500m² pela modalidade da usucapião ordinária e a usucapião sobre a área de 200m² pela usucapião extraordinária.Fundamento: artigos 1.242 e 1.243 do Código Civil, artigo 216-A, inciso IV da Lei 6.015/1973 e artigo 401º, inciso III do Provimento 149/2023 do CNJ.- O justo título pode ser apresentado na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigo 401º, parágrafos 1º e 3º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 14 | **Foi apresentada a certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Itapema ou pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), que demonstra a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo?**- A certidão deve ter sido expedida até 30 (trinta) dias antes da data do primeiro ingresso do procedimento.- A certificação emitida pela Prefeitura deve certificar se o imóvel usucapiendo está em zona urbana.- Quando for apresentada certidão do INCRA, a mesma deve certificar a busca realizada pelo CPF ou CNPJ dos requerentes e dos possuidores anteriores, sendo admissível no mínimo a busca pelo CPF ou CNPJ dos possuidores compreendidos no período da prescrição aquisitiva e do proprietário (se houver).- Quando for localizado cadastro do INCRA nos títulos da cadeia possessória ou na matrícula/transcrição do imóvel de origem, deve ser apresentada certidão emitida pelo INCRA, onde conste especificamente se o cadastro rural permanece ativo ou se já foi cancelado. Fundamento: artigo 401º, inciso VIII e artigo 416 do Provimento 149/2023 do CNJ e artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alínea “a” da Lei 6.015/1973.- A certidão pode ser apresentada na via original ou em cópia autenticada.Fundamento: artigo 401º, parágrafos 1º e 3º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 15 | **Foi apresentada a declaração sobre a destinação urbana ou rural do imóvel?**- A referida declaração deve ser prestada pelos requerentes e pode ser inserida no requerimento.- A declaração serve de informação complementar às certificações expedidas pela PMF e/ou o INCRA, visto que nenhum dos dois entes públicos certificam expressamente a destinação do imóvel.Fundamento: artigo 401º, inciso VIII e artigo 416 do Provimento 149/2023 do CNJ, artigo 176, parágrafo 1º, inciso II, item 3, alínea “a” da Lei 6.015/1973 e artigo 4º, inciso I da Lei 4.504/1964. |  |  |
| 16 | **Foi apresentada uma declaração firmada pelo técnico responsável pelo levantamento topográfico ou por outro técnico com competência para tanto, atestando se o imóvel usucapiendo está inserido ou confronta com uma Unidade de Conservação (Municipal, Estadual ou Federal)?**- A declaração deve conter o reconhecimento de firma.Fundamento: artigo 221, inciso II da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 17 | **Foram apresentados documentos que comprovam a posse ininterrupta do imóvel durante todo o período da prescrição aquisitiva?**- Podem ser apresentados carnês de IPTU, faturas de energia elétrica ou de água, etc.- Devem ser apresentados, ao menos, um comprovante por ano.- Podem ser apresentadas, ainda, certidões ou declarações emitidas pela PMF, CASAN ou CELESC que comprovem o histórico da ocupação do imóvel.- Os documentos mencionados neste item não substituem o justo título ou a apresentação da ata notarial.Fundamento: artigo 216-A, inciso IV da Lei 6.015/1973 e artigo 401º, inciso III do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 18 | **Foram apresentadas as declarações de 3 testemunhas?**- As testemunhas devem atestar o tempo e a qualidade da posse dos requerentes, por esse motivo é importante que os requerentes coletem declarações de testemunhas que conheçam o imóvel e que, quando possível, consigam declarar:(a) o tempo de posse dos requerentes e dos possuidores anteriores; (b) se o imóvel objeto da usucapião é delimitado, com muro ou cerca;(c) se tem conhecimento de algum processo ou disputa sobre o imóvel; e(d) se a posse dos requerentes e dos possuidores anteriores, quando for o caso, durante o período da prescrição aquisitiva, foi exercida de boa-fé, de forma mansa, pacífica, ininterrupta e com ânimo de dono.- Na declaração deve conter a qualificação da testemunha, a identificação do imóvel objeto da usucapião e dos requerentes e o reconhecimento de firma.- As testemunhas não podem ser os detentores de direitos dos imóveis confrontantes ou do imóvel objeto da usucapião, assim como os incapazes, impedidos ou suspeitos, conforme previsto no artigo 447 do CPC. Por esse motivo, quando possível, deve constar na declaração que a testemunha não se enquadra nas hipóteses previstas no artigo 447 do CPC.- Quando na ata notarial já constar as declarações das testemunhas devemos observar se foram observados os itens acima. Caso contrário, devemos solicitar as declarações apartadas. Fundamento: artigo 216-A, inciso IV da Lei 6.015/1973 c/c artigo 401º, inciso I, alínea “g” e artigo 402º, parágrafo 2º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 19 | **Foi apresentado algum documento de origem estrangeira na instrução do procedimento?**- Para que o documento estrangeiro seja válido em território brasileiro, são necessários o apostilamento ou a consularização, a tradução realizada por tradutor juramentado e o registro no Registro de Títulos e Documentos (RTD).- Alguns países têm acordo de simplificação da legalização de documentos com o Brasil (verificar quadro sinótico).Fundamento: artigos 129, item 6º, 148 e 221, inciso III da Lei 6.015/1973 e Resolução 228/2016 do CNJ. |  |  |
| 20 | **Foram apresentadas fotografias do imóvel usucapiendo?**- Devem ser apresentadas no mínimo 3 fotografias atuais do imóvel usucapiendo.- Podem ser apresentadas, ainda, fotografias antigas do imóvel. |  |  |
| 21 | **Foram apresentadas as certidões cíveis Federal e Estadual, emitidas desta comarca e na comarca de domicílio dos requerentes, e as certidões de ações possessórias emitidas pelo distribuidor em nome dos requerentes, dos proprietários do imóvel usucapiendo (se for o caso) e dos possuidores anteriores que compreendam o período da prescrição aquisitiva?**- As certidões devem ser emitidas também em nome dos cônjuges e/ou companheiros.- As certidões emitidas eletronicamente certificam apenas as ações em que a parte figura no polo passivo (Resolução 121/2010 - CNJ), por isso a necessidade de emissão da certidão de ações possessórias emitida pela distribuição.- Se alguma certidão for positiva e a ação, pelas informações contidas na certidão, puder caracterizar oposição à posse do imóvel, deve ser apresentada a certidão narrativa ou cópia autenticada da petição inicial, extraída do processo. - As ações judiciais que não tenham relação com a posse do imóvel não impedirão a usucapião. Todavia, quando as certidões indicarem a existência de ações possessórias e/ou petitórias, devemos analisar com muita cautela o estado ou o resultado da ação para saber se a usucapião será possível pela via extrajudicial.- As certidões devem ter sido expedidas até 30 (trinta) dias antes da data de ingresso do protocolo.- Caso a usucapião requerida seja objeto de uma ação judicial de usucapião idêntica devemos seguir os procedimentos abaixo:- Caso a ação já tenha sido decidida, negando o pedido, com o trânsito em julgado, devemos analisar o mérito da sentença, para verificar se há possibilidade de declarar a usucapião extrajudicialmente.- Caso a ação de usucapião ainda esteja tramitando, será necessário que os requerentes solicitem a suspensão ou a desistência da ação judicial. Após a homologação da suspensão ou da desistência, somente as provas produzidas na via judicial podem ser utilizadas no procedimento extrajudicial.Fundamento: artigo 216-A, inciso III, da Lei 6.015/1973 e artigos 399º, parágrafos 2º e 3º, 4º, inciso IV, do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 22 | **Ficou comprovado qual direito real é objeto da usucapião?**- São passíveis de usucapião quaisquer direitos reais que tenha por seu pressuposto direito à posse com função de fruição. Ex.: propriedade, usufruto, nua-propriedade, etc.- É importante realizar uma análise profunda do conjunto probatório para saber qual direito real é refletido pela posse.Fundamento: artigo 399º, parágrafo 1º, do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 23 | **O imóvel objeto do procedimento é passível de usucapião?**Abaixo alguns exemplos de imóveis que não são passíveis de ser usucapidos:- Imóveis públicos em geral (dominical ou não);- Faixa de domínio, das rodovias estaduais;- Imóveis gravados com cláusula de inalienabilidade (existem exceções para a inalienabilidade convencional);- Imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH);- Imóveis penhorados pela União, suas autarquias e fundações públicas (salvo se consultado ao Juízo que determinou e esse não se opuser);- Áreas indispensáveis à segurança nacional;- Terras tradicionalmente habitadas por silvícolas ou demarcadas como reservas indígenas;- Terras de particulares que tenham destinação ao poder público;- Imóveis indisponibilizados (salvo se consultado ao Juízo que determinou e esse não se opuser);- Terras devolutas, desde que comprovado pelo Estado ser propriedade pública.Fundamento: artigos 183, parágrafo 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, artigo 102 do Código Civil e artigo 399º, parágrafo 4º, do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 24 | **Sobre o terreno objeto da usucapião consta alguma edificação?**- Caso a edificação tenha “habite-se” expedido pela PMF, deve ser usucapido somente o terreno e a certidão de construção deve ser apresentada em protocolo separado, para averbação após a abertura da matrícula e registro da usucapião.Fundamento: artigos 692-A e 692-B do Código de Normas da CGJ/SC.- É possível a usucapião da edificação sem “habite-se” junto com o terreno, desde que a edificação esteja consolidada pelo prazo da prescrição aquisitiva. - Os requerentes devem comprovar que a edificação foi finalizada antes do início do prazo da prescrição aquisitiva e que permanece sem alterações físicas por todo o período da usucapião.- São meios de prova da consolidação da edificação: a menção nos títulos de transmissão, fotos datadas, projetos ou croquis da obra datados, certidão emitida pela PMF, declaração de testemunhas, etc.- A simples menção à edificação no requerimento e na ata notarial, preenche apenas os requisitos dispostos nos artigos 400º, II e 401º, I, “a” do Provimento 65/2017 do CNJ, mas não confere direito à declaração da usucapião sobre a edificação.- Caso seja possível a comprovação da consolidação da edificação e os requerentes pretendam usucapi-lá juntamente com o terreno, deve constar as características da edificação no requerimento, na ata notarial, na planta do levantamento topográfico, no memorial descritivo e em todos os demais documentos que comprovem a posse do imóvel. Ademais, no requerimento deve constar o histórico da edificação e o pedido expresso da usucapião sobre o terreno e sobre a edificação. - Caso seja deferida a usucapião sobre a edificação, esta será apenas mencionada no ato de abertura da matrícula, ressaltando, inclusive, que não foi apresentado o “habite-se” da edificação.Fundamento: artigo 400º, inciso II, e artigo 417, parágrafo 3º do Provimento 149/2023 do CNJ e artigo 167, inciso II, 4 da Lei 6.015/1973.  |  |  |
| 25 | **O imóvel objeto da usucapião foi localizado no programa de Geoprocessamento da PMF?**- Mesmo que o imóvel usucapiendo não tenha inscrição imobiliária própria, devemos localizá-lo no Geoprocessamento e utilizar as seguintes ferramentas temáticas: “SPU Terreno de Marinha”, “Unidade de Conservação”, “Limite Urbano” e “Plano Diretor”. - Quando o imóvel usucapiendo apenas confrontar com área de marinha, unidade de conservação e áreas definidas pelo Plano Diretor como de domínio público, o ente público responsável deve ser notificado, podendo a anuência ser tácita.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 2º, da Lei 6.015/1973 e artigo 407 do Provimento 149/2023 do CNJ. - Caso o imóvel esteja inserido, mesmo que parcialmente, em área de marinha ou em áreas demarcadas pelo Plano Diretor de Itapema como de domínio público (Área Comunitária Institucional - ACI, Área Verde de Lazer - AVL, etc.), a usucapião deve ser indeferida.Fundamento: artigos 183, parágrafo 3º, e 191, parágrafo único, da Constituição Federal, artigo 102 do Código Civil, artigo 399º, parágrafo 4º, do Provimento 149/2023 do CNJ e artigo 42, incisos VII e VIII, 52 e 57, da Lei Complementar Municipal 482/2014 (Plano Diretor).- Caso o imóvel esteja inserido, mesmo que parcialmente, em áreas de unidades de conservação (áreas tombadas como patrimônio natural e paisagístico e parques municipais, estaduais ou federais) o procedimento deve ser instruído e o ente público, responsável pela unidade de conservação, apenas notificado.Fundamento: Suscitação de Dúvida - SEI 4782645.  |  |  |
| 26 | **As coordenadas georreferenciadas foram conferidas no programa Dimensor?**- Se a área total ou as medidas perimetrais do imóvel gerado pelo Dimensor, a partir do lançamento das coordenadas, divergir do imóvel usucapiendo, devemos formular uma exigência solicitando que o responsável técnico pelo levantamento topográfico retifique as coordenadas ou esclareça o motivo da divergência. Fundamento: artigos 1º e 225 da Lei 6.015/1973. |  |  |
| 27 | **O imóvel objeto da usucapião é rural?**- Caso conste nos documentos apresentados que o imóvel usucapiendo tinha cadastro rural junto ao INCRA, mas que deixou de ter destinação rural, deve ser apresentado o ofício de cancelamento do cadastro expedido pelo INCRA. - Caso o imóvel permaneça com destinação rural, devem ser apresentados:(a) o recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), onde conste a inserção da área de reserva legal; e(b) o Certificado de Cadastro Rural - CCIR mais recente, devidamente quitado.Fundamento: artigo 416 do Provimento 149/2023 do CNJ.- A certidão emitida pelo INCRA, que ateste que o poligonal do imóvel usucapiendo não se sobrepõe a nenhum outro constante do seu cadastro georreferenciado e que o memorial descritivo atende às exigências técnicas, deve ser exigido conforme as áreas e os prazos previstos no artigo 10 do Decreto 4.449/2002.- A certificação da poligonal deve ser exigida somente após a qualificação registral positiva do procedimento. Para que o usucapiente requeira a certificação junto ao INCRA, devemos emitir uma certidão de qualificação registral positiva e sobrestar o procedimento. Fundamento: Ofício-Circular 2 do CNJ, Nota Técnica 3448/2021/DFG-1/DFG/DF/SEDE/INCRA, artigos 9º e 10 do Decreto 4.449/2002, artigo 2º da Instrução Normativa 77/2013 do INCRA e Circular 48/2023 da CGJ/SC. |  |  |
| 28 | **O imóvel objeto da usucapião trata-se de uma unidade autônoma de condomínio?**- É possível a usucapião de unidade autônoma em condomínio regularmente inscrito, com a incorporação e/ou instituição registradas na matrícula. - A usucapião de unidade autônoma em condomínio irregular não é possível por ausência da configuração jurídica do condomínio. Cada unidade autônoma deve ser composta por uma área privativa, uma área de uso comum e uma fração ideal no solo, por esse motivo a regularização de unidade isolada por meio da usucapião extrajudicial depende de regulamentação específica da CGJ/SC ou do CNJ.Fundamento: artigos 1º, 2º, 7º e 8º da Lei 4.591/1964 e artigos 1.331 e 1.332 do Código Civil. - Nesses casos será dispensada a apresentação dos seguintes documentos:(a) planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica, relativos ao levantamento topográfico;(b) certidão emitida pela Prefeitura ou pelo INCRA, que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel usucapiendo;(c) declaração firmada pelos requerentes sobre a destinação urbana ou rural do imóvel; e(d) declaração firmada pelo responsável técnico que elaborou o levantamento topográfico ou por outro técnico com competência para tanto, atestando se o imóvel usucapiendo está inserido ou confronta com uma Unidade de Conservação (Municipal, Estadual ou Federal).- Os requerentes devem descrever o imóvel, no requerimento, conforme consta na matrícula.Fundamento: artigo 4º, parágrafo 5º do Provimento 65/2017 do CNJ.- Quando na matrícula do condomínio constar a averbação da construção e o registro da instituição bastará a anuência do síndico.- Quando na matrícula do condomínio constar apenas o registro da incorporação imobiliária, será necessária a anuência de todos os titulares de direito.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 11 da Lei 6.015/1973 e artigos 403º e 404º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Caso o condomínio já esteja instituído, com matrícula aberta para a unidade autônoma, será realizado apenas o registro da usucapião na matrícula existente. - Caso o condomínio esteja apenas incorporado, a matrícula será aberta para a respectiva fração ideal, mencionando-se a unidade a que se refere, e na sequência será registrada a aquisição da propriedade, pela usucapião.Fundamento: artigo 417, parágrafos 1º e 4 do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 29 | **O imóvel usucapiendo tem origem em área registrada (matrícula ou nos livros de transcrições)?**- Caso o imóvel usucapiendo tenha registro (matrícula ou transcrição), de forma individualizada: (a) será necessário que os requerentes justifiquem expressamente o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação incidente nas transmissões; e (b) caso seja comprovada a existência de relação jurídica com os proprietários tabulares, é possível que os requerentes requeiram a dispensa da notificação dos proprietários tabulares. Para que tal dispensa seja deferida será necessário apresentar todos os instrumentos de transmissão da posse ocorridas entre os proprietários tabulares e os requerentes, acompanhados das provas de quitação e das certidões de ações cíveis (Estadual e Federal), expedidas em até 30 dias antes do requerimento da usucapião, que demonstre a inexistência de ação judicial contra os requerentes ou contra os possuidores anteriores, até os proprietários tabulares.- Sempre que o imóvel usucapiendo tiver origem em área matriculada ou transcrita, será necessária a justificativa acima, independentemente se os requerentes requereram a dispensa da notificação dos proprietários tabulares.- O conferente deve formular uma nota fundamentada, esclarecendo os motivos: (a) do óbice à correta transmissão da propriedade pelos meios ordinários (notarial e registral); e/ou (b) do deferimento da dispensa da notificação dos proprietários tabulares.Fundamento: artigo 410, parágrafo 2º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 30 | **Foi necessária a soma de posse dos requerentes com os possuidores anteriores para o cômputo da prescrição aquisitiva?**- Os sucessores universais (*causa mortis*, casamento pela comunhão universal de bens, etc.) recebem a posse automaticamente, com as mesmas características.- Os sucessores singulares (*accessio possessionis*) recebem nova posse, podendo ou não juntá-la à posse anterior para completar o prazo prescricional.- É importante destacar que a acessão da posse exige três requisitos: continuidade, homogeneidade e vínculo jurídico. - A homogeneidade guarda relação com a qualidade da posse, assim, não pode um possuidor, mesmo com vínculo jurídico, somar sua posse com um proprietário registral ou com os herdeiros deste. Da mesma forma, não pode o nu-proprietário somar sua posse com o proprietário pleno do imóvel, a fim de usucapir o direito real da nua-propriedade. Fundamento: artigos 1.207, 1.243, 1.784 do Código Civil. |  |  |
| 31 | **Os custos foram recolhidos corretamente?** Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.- Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.- Os emolumentos serão de:- Procedimento: Para o procedimento (admissibilidade, busca, conferência, etc.) serão devidos os emolumentos correspondentes à metade dos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada pela Resolução 11/2023 do CM do TJ/SC.Fundamento: artigo 85 da Lei Complementar Estadual 755/2019.- Registro (com valor): Para o registro da usucapião, após o deferimento do procedimento, serão devidos os emolumentos correspondentes aos valores constantes no item 2.2 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada pela Resolução 11/2023 do CM do TJ/SC.Fundamento: artigo 65 da Lei Complementar Estadual 755/2019.- Base de cálculo: Será o maior valor entre os valores declarados pelos requerentes na ata notarial e no requerimento, o valor venal atribuído pelo Município para a cobrança do imposto de transmissão e o valor constante no título de aquisição do imóvel. Caso o maior valor esteja em dissonância com o valor declarado no requerimento, deve ser formulada nota de exigência para retificação do valor e complementação dos emolumentos e do FRJ.Fundamento: artigo 6º, parágrafo 2º da Lei Complementar Estadual 755/2019 e artigo 320 do Código de Normas da CGJ/SC.- Quando a usucapião tiver como objeto mais do que uma unidade autônoma, devemos cobrar apenas uma vez a rubrica prevista no artigo 85 da Lei Complementar Estadual 755/2019. Nesta hipótese, caso a usucapião seja deferida, devemos cobrar os emolumentos integrais para cada unidade autônoma, visto que a usucapião não configura um negócio jurídico. Fundamento: artigo 2º da Lei Complementar Estadual 755/2019.- Abertura de Matrícula:Fundamento: item 1.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada pela Resolução 11/2023 do CM do TJ/SC.- Quando o imóvel usucapiendo tiver matrícula individualizada o registro será realizado na própria matrícula existente.Fundamento: artigo 417, parágrafo 1º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Averbação (sem valor) - Quando houver registro anterior: Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada pela Resolução 11/2023 do CM do TJ/SC. - Expedição de Notificação/Cientificação: Para a expedição de cada notificação/cientificação.Fundamento: item 11 da Tabela III da Lei Complementar Estadual 755/2019, atualizada pela Resolução 11/2023 do CM do TJ/SC.- Notificação/Cientificação pelos Correios: Depende de cotação pelos Correios.Fundamento: artigo 13, inciso II da Lei Complementar 755/2019. - Notificação/Cientificação pelo RTD: Depende de orçamento junto ao cartório competente.- Isenção: Para concessão de isenção dos emolumentos é necessário o reconhecimento da hipossuficiência por meio de decisão judicial ou quando os requerentes estiverem assistidos por defensor público e declarar expressamente a hipossuficiência.Fundamento: Decisão exarada no Processo nº 0000284-52.2016.8.24.0600, que deu origem à expedição da Circular nº 102/2019 da CGJ/SC e artigo 7º, inciso VII da Lei Complementar nº 755/2019.- O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.- O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.Fundamento: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.- Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 32 | **O procedimento foi qualificado negativamente?**- A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.- As folhas do procedimento devem ser numeradas e mencionadas na nota de exigência e o protocolo “qualificado negativamente” e encaminhado para a digitalização.- Após o cumprimento da exigência, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.Fundamento: artigo 198 da Lei 6.015/1973 e artigo 189 do Código de Normas da CGJ/SC.- As notas de exigência devem ser encaminhadas por *e-mail* para o advogado. Por esse motivo, mesmo que o requerente ou outra pessoa protocole o procedimento, devemos cadastrar o *e-mail* do advogado no sistema. - Os documentos apresentados no procedimento de usucapião extrajudicial são autuados e por esse motivo não devem ser substituídos. As correções de documentos e informações devem ser realizadas por meio de aditivos.Fundamento: artigo 406º do Provimento 149/2023 do CNJ.- Caso o interessado não se conforme com as exigências ou não possa satisfazê-las, é-lhe facultado requerer por escrito a remessa do procedimento ao juízo competente, para dirimir a questão por meio do procedimento de suscitação de dúvida.Fundamento: artigos 198 e 216-A, parágrafo 7º da Lei nº 6.015/73.- Nos casos em que forem formuladas notas devolutivas de indeferimento do procedimento, os requerentes podem requerer a suscitação de dúvida no prazo de 20 dias úteis, contados do dia seguinte ao recebimento da nota devolutiva. Fundamento: artigo 414, parágrafo 5º do Provimento 149/2023 do CNJ.  |  |  |
| 33 | **O procedimento foi qualificado positivamente?**- Após a qualificação positiva, os requerentes devem apresentar as cópias dos principais documentos que instruíram o procedimento, para envio das notificações e cientificações.- Devem ser apresentadas cópias, uma para cada notificação e cientificação, do requerimento, da planta (na mesma escala da via original que ficará arquivada neste Ofício Imobiliário); do memorial descritivo, da anotação de responsabilidade técnica, da ata notarial, dos eventuais aditamentos ao requerimento, à planta e ao memorial descritivo e da declaração do técnico responsável sobre as unidades de conservação.- As referidas cópias devem ser apresentadas somente após a qualificação positiva, para que se necessário sejam apresentados os respectivos aditamentos. Fundamento: artigo 216-A, parágrafos 2º e 3º da Lei 6.015/1973 e artigo 407, parágrafo 3º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 34 | **Foram realizadas as notificações dos confrontantes (proprietários e/ou ocupantes) e dos detentores de direitos constantes na matrícula/transcrição do imóvel objeto da usucapião e dos imóveis confrontantes (quando houver)?**- Aplica-se somente aos que não assinaram a planta anuindo à usucapião.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao recebimento da notificação.- A notificação deve ser realizada também aos cônjuges ou companheiros dos confrontantes (proprietários e/ou ocupantes) e dos detentores de direitos constantes na matrícula/transcrição do imóvel objeto da usucapião e dos imóveis confrontantes (quando houver). - Quando tratar-se de notificação de pessoa jurídica, a notificação deve ser entregue à pessoa com poderes de representação, ou seja, a notificação deve ser enviada a um dos administradores da empresa, utilizando o recurso “mãos próprias” dos Correios.- Na hipótese de um dos ocupantes e/ou detentores de direitos dos imóveis confrontantes e dos detentores de direitos constantes na matrícula do imóvel usucapiendo ter falecido, mas que o inventário não tenha sido aberto ou tenha sido aberto, mas não finalizado, a notificação pode ser realizada para o “espólio”, no endereço indicado pelos requerentes.- Caso o confrontante receba a notificação e não se manifeste dentro do prazo legal deve-se presumir a concordância ao procedimento.- Quando o imóvel usucapiendo confrontar com bens públicos (bens de uso comum, bens de uso específico ou dominicais) o ente público deve ser notificado especificamente sobre aquela confrontação.- Quando o imóvel usucapiendo confrontar com via pública municipal ou outro imóvel de domínio do Município, devemos notificar a Prefeitura Municipal de Itapema.- Quando o imóvel usucapiendo confrontar com via pública estadual ou com outro imóvel de domínio do Estado (terras devolutas, bens de uso específico, dominicais, etc.) deve ser notificada a Procuradoria-Geral do Estado.- Quando o imóvel usucapiendo confrontar com imóvel de domínio da União deve ser notificada a Secretaria de Patrimônio da União (SPU).- Será admitida a manifestação do Poder Público em qualquer fase do procedimento.- A notificação pode ser realizada pelos Correios com AR ou pelo notificador do RTD. Caso o notificando não seja localizado, por estar em local incerto, não sabido ou inacessível, a notificação pode ser realizada por meio de edital.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 2º da Lei 6.015/1973 e artigo 407, parágrafo 3º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 35 | **Será necessário realizar alguma notificação por edital?**- Caso o notificando não seja localizado, por estar em local incerto, não sabido ou inacessível, a notificação pode ser realizada por meio de edital. Todavia, a via editalícia trata-se de medida excepcional, podendo ser utilizada somente quando realizadas todas as diligências e exauridas todas as possibilidades de notificação pessoal.- O usucapiente pode, no primeiro momento, indicar um endereço para a notificação e optar pela notificação por meio dos Correios ou do notificador do RTD, mas caso a notificação seja infrutífera, devemos analisar o motivo da devolução para decidir sobre a necessidade de solicitar a retificação do endereço, a indicação de novo endereço ou que se promova a notificação pelo RTD. - Quando a notificação for realizada pelos Correios e o AR for devolvido com os motivos: (a) “endereço insuficiente” ou “não existe o nº indicado”, o usucapiente deve retificar o endereço indicado ou informar novo endereço; (b) “mudou-se”, “desconhecido” e “outros”, o usucapiente deve informar novo endereço; e (c) “recusado”, “ausente” e “não procurado”, o usucapiente pode indicar outro endereço, mas caso a notificação seja infrutífera, antes da notificação por edital, deve requerer a notificação por meio do notificador do RTD.- Nas hipóteses em que seja necessário apresentar novo endereço, o usucapiente deve realizar todas as diligências possíveis, realizando pesquisas em cadastros públicos e privados que lhes sejam acessíveis.- Devemos realizar, ainda, pesquisas no Indicador Pessoal (Livro 5), no cadastro imobiliário municipal, por meio do programa de Geoprocessamento da Prefeitura, e nos *sites* dos Tribunais de Justiça, na tentativa de localizar outros endereços.- Após exauridas todas as possibilidades de notificação pessoal devemos certificar tal fato e autuar antes da publicação do edital.- O edital deve ser publicado por duas vezes, em meio eletrônico ou impresso, em jornal de grande circulação, a critério do interessado, com prazo de 15 dias úteis para cada um, devendo o silêncio, após o prazo de 15 dias úteis, ser interpretado como concordância.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte à publicação do edital.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 13 da Lei 6.015/1973, artigo 408 do Provimento 149/2023 do CNJ e artigo 653-A do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 36 | **Foram realizadas as cientificações do Município, Estado e União?**- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte ao recebimento da cientificação.- A notificação deve ser realizada pelos Correios com AR.- Quando o Município, Estado ou a União forem notificados na qualidade de confrontantes do imóvel usucapiendo também precisarão ser cientificados, haja vista tratar-se de outra etapa do procedimento.- As cientificações devem ser encaminhadas: Município: Procuradoria-Geral do Município; Estado: Procuradoria-Geral do Estado; e União: Secretaria de Patrimônio da União (SPU).Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 3º da Lei 6.015/1973 e artigo 412 do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 37 | **Foi realizada a publicação de edital para terceiros eventualmente interessados?**- O edital para notificação de terceiros eventualmente interessados deve ser publicado após o decurso do prazo para manifestação das notificações.- O edital deve ser publicado uma vez em jornal de grande circulação para ciência de terceiros eventualmente interessados.- O prazo para manifestação é de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir do dia útil seguinte à publicação.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 4º da Lei 6.015/1973 e artigo 413 do Provimento 149/2023 do CNJ.- O edital pode ser publicado em meio eletrônico ou impresso, a critério do interessado.Fundamento: artigo 811 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |
| 38 | **Foi apresentada alguma impugnação à usucapião?**- Caso seja apresentada alguma impugnação ao procedimento devemos protocolar a manifestação por meio de Protocolo de Exame e Cálculo (PEC) e anexar ao procedimento de usucapião.- Decorridos os prazos para manifestação de todos os notificados/cientificados e havendo impugnação ao procedimento, devemos notificar o usucapiente para que, caso tenha interesse, se manifeste no prazo de 5 dias úteis acerca dos fatos e fundamentos alegados pelo impugnante.- Após o término do prazo devemos analisar o mérito da impugnação e, se apresentada, a manifestação do usucapiente. - A previsão legal para o exame de admissibilidade da impugnação impede que sejam opostas impugnações genéricas, infundadas ou estritamente de cunho pessoal.- Caso a impugnação não seja justificada, devemos notificar o impugnante, expondo os motivos para o não acolhimento da impugnação e o intimando para que no prazo de 15 dias úteis, apresente, caso tenha interesse, impugnação fundamentada, sob pena de continuidade do procedimento.- Na hipótese acima, o impugnante poderá apresentar: (a) nova impugnação, com os fatos e fundamentos para a impugnação da usucapião; ou (b) o requerimento para a suscitação de dúvida. - Caso a impugnação seja justificada, o procedimento deve ser qualificado negativamente, dando ciência ao usucapiente sobre a impugnação. Nesta hipótese, caberá ao usucapiente, no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do dia útil seguinte à qualificação negativa, apresentar: (a) declaração de anuência do impugnante; ou (b) requerimento para realização de audiência de conciliação, quando o mérito da impugnação comportar transação; ou (c) requerimento de prorrogação do prazo, a ser estipulado pelo usucapiente, para a realização de transação com o impugnante; ou (d) solicitar o cancelamento do procedimento e a retirada dos documentos apresentados, para adequação e protocolo no juízo competente. - Caso seja realizada a tentativa de conciliação, mas mantida a impugnação, devemos formular uma nota de indeferimento e qualificar negativamente o procedimento.Fundamento: artigo 216-A, parágrafo 10 da Lei 6.015/1973 e artigo 415 do Provimento 149/2023 do CNJ.- Caso o usucapiente não realize nenhuma das providências mencionadas acima, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados do dia útil seguinte à qualificação negativa, será configurada a sua desídia e, por consequência, será cancelada a prenotação do procedimento.- Após a impugnação não é possível a anuência tácita, por meio de nova notificação, mesmo que haja cancelamento da prenotação e instauração de um novo procedimento. O usucapiente deve apresentar declaração expressa de anuência à usucapião firmada pelo impugnante.Fundamento: artigo 9º, parágrafo 1º, artigo 205 e artigo 216-A, parágrafos 1º, 7º, 10 da Lei 6.015/1973 e artigo 406º, parágrafo 2º do Provimento 149/2023 do CNJ. |  |  |
| 39 | **A usucapião extrajudicial pode ser registrada?**- Após a qualificação registral positiva e caso não tenha sido apresentada nenhuma impugnação nas etapas de notificação, cientificação e publicação de edital, a usucapião pode ser registrada.- Na etapa de registro devemos observar que se o imóvel objeto da usucapião:(a) é idêntico ao imóvel registrado, não deve ser aberta nova matrícula, devendo ser realizado um ato de registro da usucapião na matrícula de origem;(b) inclui integralmente outros imóveis registrados, deve ser aberta nova matrícula, com menção aos registros anteriores, e ser averbada a transferência e encerramento nos registros anteriores; ou(c) atinge apenas uma fração de um registro anterior, deve ser aberta nova matrícula, com menção ao registro anterior, e ser averbada a transferência da respectiva fração no registro de origem. Fundamento: artigo 417 do Provimento 149/2023 do CNJ. - Na descrição de terreno usucapiendo, quando o imóvel confrontante tiver registro público (matrícula ou transcrição) devemos mencionar somente o número da matrícula ou os dados da transcrição. Quando o imóvel usucapiendo confrontar com imóvel sem registro público devemos mencionar apenas os nomes dos ocupantes, por exemplo: “com imóvel de …”. - Caso haja uma origem num imóvel com registro público devemos averbar a transferência na matrícula originária e constar o registro anterior na matrícula aberta. |  |  |
| 40 | **Caso o procedimento tenha sido qualificado positivamente, o ato foi cadastrado para a emissão da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI)?** Fundamento: artigo 2º da Instrução Normativa RFB 1.112/2010 e item 135 do arquivo de Perguntas e Respostas da Receita Federal. |  |  |
| 41 | **Foi realizada a certificação do desentranhamento das folhas excedentes?**- Ao final do procedimento, após deferimento e registro da usucapião, faremos o desentranhamento das folhas desnecessárias ao arquivamento, devendo para tanto elaborar uma certificação consignando as folhas foram devolvidas às partes.- Deve ser realizada a digitalização do procedimento completo, com todas as suas folhas, inclusive com a certificação do desentranhamento.Fundamento: artigo 764 do Código de Normas da CGJ/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_