



# 1º Fórum de Assuntos Extrajudiciais

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Bianca Castellar de Faria



## **Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015)**

- Vigência 18/03/2016
- Inclusão do artigo 216-A na Lei 6.015/73
- Usucapião extrajudicial

## USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

NÃO É NOVIDADE:

Lei 11.977/09 (usucapião administrativo)

NÃO É NOVA MODALIDADE:

apenas um meio alternativo

“DESJUDICIALIZAÇÃO”



## Requisitos:

**Posse:** contínua, sem oposição, intenção de ser dono

**Tempo:** admite-se a soma de prazos – CC, art. 1243

sucessão na posse (herdeiros)

acessão na posse (cessionário)

Prazo (15, 10, 5 ou 2 anos)

**Coisa Hábil:** móveis, **imóveis** e direitos

## Vários tipos de usucapião:

### a) Código Civil:

- 1) usucapião ordinário/comum (art. 1242);
- 2) usucapião ordinário habitacional (art. 1242, parágrafo único);
- 3) usucapião ordinário *pro labore* ou usucapião tabular (art. 1242, parágrafo único);



4) usucapião extraordinário (art. 1238);

5) usucapião extraordinário habitacional (art. 1238, parágrafo único);

6) usucapião extraordinário *pro labore* (art. 1238, parágrafo único);

7) usucapião familiar ou por abandono de lar (art. 1240-A)



## **b) Constituição Federal de 1988:**

8) usucapião constitucional especial urbano (art. 183, da CF e 1240, do Código Civil);

9) usucapião constitucional especial rural (art. 191, da CF e 1239, do Código Civil);



## **c) Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01):**

10) usucapião especial urbano coletivo (art. 10 da Lei Federal 10.257)



## Elementos do Usucapião:

Posse (mansa, pacífica, ininterrupta e contínua) - SEMPRE

Animus domini (comportamento de dono) - SEMPRE

Justo título (ex.: promessa de compra e venda)

Boa-fé (desconhecimento de vício impeditivo)

Requisitos especiais (moradia, função econômica, ...)



# Usucapião extraordinário

CC, Art. 1.238. Aquele que, por **quinze anos**, sem interrupção, nem oposição, **possuir como seu** um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

*Posse e animus domini*

Prazo 15: anos



# Usucapião extraordinário habitacional ou *pro labore*

CC, Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, **possuir como seu** um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a **dez anos** se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua **moradia habitual**, ou nele realizado **obras ou serviços de caráter produtivo**.

Posse e *animus domini*

Requisitos especiais:

- função de moradia ou função econômica

Prazo: 10 anos



## Usucapião ordinário

CC, Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, **com justo título e boa-fé**, o possuir por **dez anos**.

*Posse e animus domini*

Justo título e Boa-fé

Prazo: 10 anos



# Usucapião ordinário habitacional, pro labore ou tabular

CC, Art. 1.242.

Parágrafo único. Será de **cinco anos** o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, **onerosamente**, com base no **registro constante do respectivo cartório**, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua **moradia**, ou realizado investimentos de **interesse social e econômico**.

*Posse e animus domini*

Justo título e Boa-fé

Requisitos especiais:

- prévio registro na matrícula
- função de moradia ou função econômica

Prazo: 5 anos

# Usucapião constitucional urbano

CF, Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de **até duzentos e cinqüenta metros quadrados**, por **cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua **moradia** ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que **não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural**.

CC, Art. 1.240. Mesmo texto

*Posse e animus domini*

Requisitos especiais:

- área até 250,00 m<sup>2</sup>
- função de moradia
- não ser proprietário de outro imóvel

Prazo: 5 anos

## Usucapião constitucional rural

CF, Art. 191. Aquele que, **não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano**, possua como seu, por **cinco anos** ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, **não superior a cinqüenta hectares**, tornando-a **produtiva** por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua **moradia**, adquirir-lhe-á a propriedade.

CC, Art. 1.239. Mesmo texto

*Posse e animus domini*

Requisitos especiais:

- área até 50 ha
- função de moradia e função econômica
- não ser proprietário de outro imóvel

Prazo: 5 anos

# Usucapião coletivo

Lei 10.257/01, Art. 10. As áreas urbanas com **mais de duzentos e cinquenta metros quadrados**, ocupadas por **população de baixa renda** para sua **moradia**, por **cinco anos**, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas **coletivamente**, desde que os possuidores **não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural**.

Posse e *animus domini*

Requisitos especiais:

- superior a 250,00 m<sup>2</sup>
- população de baixa renda
- não ser proprietário de outro imóvel

Prazo: 5 anos

## Usucapião familiar ou por abandono de lar

CC, Art. 1.240-A. Aquele que exercer, por **2 (dois) anos** ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de **até 250m<sup>2</sup>** (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade divida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que **abandonou o lar**, utilizando-o para sua **moradia** ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que **não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.**

*Posse e animus domini*

Requisitos especiais:

- até 250,00 m<sup>2</sup>
- abandono de lar
- não ser proprietário de outro imóvel

Prazo: 2 anos



# PROCEDIMENTO



## Regulamentação:

- Circular 26/2016 – CGJ/SC
- Orientações – Colégio Notarial do Brasil/SC
- Enunciados do Colégio Registral Imobiliário de SC
- Minuta de Projeto do CNJ



## Novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015)

### Lei 6.015/73:

[Art. 216-A](#). Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o **cartório do registro de imóveis** da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, **representado por advogado**, instruído com:

I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DE SANTA CATARINA – COMARCA DE JOINVILLE  
1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE JOINVILLE  
GUILHERME GAYA - TABELIÃO

Rua 03 de Maio, 31, Centro, Cx. 80.201-000, Joinville - Fone/Fax: 47.303.5814 - Email: joinville@quaternopba.com.br

Protocolo: 95152 Data: 16/05/2018 1º TRASLADO Livro: 1188 Folha: 091V

**ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO**

S. A. I. B. A. M. quando esta ATA NOTARIAL PARA USUCAPIÃO vierem que, aos dezessete (16) dias do mês de maio (05) do ano de dois mil e oitocentos (2018), nesta escritura, lavrada nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua 3 de Maio, 31, Centro, compareceu, perante mim, Marcia Regina Hopper de Souza, Escrevente, os sr. **CLAUDIO SMAKA**, nascido aos 23/07/1960, inspetor da qualidade, portador da Carteira de Identidade nº 3.851.432-583PDCBC, inscrito no CPF sob nº 035.098.519-70, e sua mulher **JAQUELINE GALVÃO SMAKA**, nascida aos 25/05/1985, o/m, portadora da Carteira de Identidade nº 4.293.084-525PDCBC, inscrita no CPF sob nº 050.155.019-85, ambos brasileiros, casados aos 23 de junho de 2006, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme termo nº 15.273 lavrado na fl. 30 do Livro nº 3848 de assento de casamentos, do Ofício do Registro Civil, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas desta comarca, residentes e domiciliados nesta cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Estrada do Atalaia, s/nº, Bairro Vila Nova, jurisdicção capazes e reconhecidos como os próprios, por mim, faço os documentos apresentados, que foram arquivados nesta serventia, do que sou M. Enãba, pelos **COMPARECENTES**, foi-me solicitado que lhes lavrasse uma ATA NOTARIAL, nos termos do artigo 216-A, inciso I, da Lei Federal nº 6.015/73, atestado pelo artigo 1.671 da Lei Federal nº 13.105/2015, a qual procede e certifico que, acompanhados os solicitantes até a Estrada do Atalaia, s/nº, o qual dita aproximadamente 475,00 metros do entroncamento da Rua Anáhuagu, com a Rua Júlio Stolf, Bairro Vila Nova, nesta cidade, cuja imagem da referida local segue abaixo:

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DE SANTA CATARINA – COMARCA DE JOINVILLE  
1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE JOINVILLE  
GUILHERME GAYA - TABELIÃO

Rua 03 de Maio, 31, Centro, Cx. 80.201-000, Joinville - Fone/Fax: 47.303.5814 - Email: joinville@quaternopba.com.br

Protocolo: 95152 Data: 16/05/2018 1º TRASLADO Livro: 1188 Folha: 091V

Os solicitantes declaram perante mim sob responsabilidade civil e criminal: a) que possuem um terreno, situado nesta cidade, georeferenciado, usando as referências do Sistema Geodésico Brasileiro (SGBR - SIRGAS - 2000, na Estrada do Atalaia, distando 475,00 metros da Rua Anáhuagu, com as seguintes medidas e confrontações: Partindo do vértice 1 de coordenadas UTM E=705.899,27 e N=7.091.401,43, fazendo frente à Sudoeste com 12,12 metros e Azimute 303°25'20" no alinhamento da Estrada do Atalaia, chega-se ao vértice 2 de coordenadas UTM E=705.889,26 e N=7.091.403,11, à Noroeste, pelo lado esquerdo de quem da sua cota, segue com Azimute 33°52'08" e distância de 24,40 metros confrontando-se com Helmut Paul chega-se ao vértice 3 de coordenadas UTM E=705.922,29 e N=7.091.428,33 deste segue com Azimute de 123°33'49" e distância de 15,00 metros confrontando-se com terras de Helmut Paul, chega-se ao vértice 4 de coordenadas UTM E=706.912,80 e N=7.091.421,80, deste segue com Azimute 323°33'40" e distância de 24,40 metros confrontando-se com terras do Município de Joinville chega-se ao vértice 1, inicial na descrição deste perímetro, contendo a área total de 292,18 m², como as donas fossem (com anexo do site) desde 31 de maio de 2001, conforme aquisição realizada por contrato particular de compromisso de compra e venda firmado com Helmut Paul; b) que nunca teve qualquer tipo de contestação ou impugnação por parte de quem quer que seja, declarando ser a sua posse mansa, pacífica e contínua e, portanto, sem oposição e ininterrupta durante todo esse tempo de 15 anos, se inserindo desta forma nas hipóteses previstas para aquisição da propriedade pela usucapião, conforme artigos 1.238 e 1.242 do Código Civil Brasileiro; c) que a todo o momento agiram como legítimos possuidores, exercendo todos os direitos inerentes da posse, como se fossem os próprios donos, tendo nele estabelecido moradia sua e de sua família, arrendando inclusive com os tributos e demais encargos incidentes sobre o imóvel desde que tomaram posse do mesmo; d)

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
ESTADO DE SANTA CATARINA – COMARCA DE JOINVILLE  
1º TABELIONATO DE NOTAS E PROTESTO DE TÍTULOS DE JOINVILLE  
GUILHERME GAYA - TABELIÃO

Rua 03 de Maio, 31, Centro, Cx. 80.201-000, Joinville - Fone/Fax: 47.303.5814 - Email: joinville@quaternopba.com.br

Protocolo: 95152 Data: 16/05/2018 1º TRASLADO Livro: 1188 Folha: 092

que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras. Para efeitos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional da Justiça, foi consultado o CPF dos solicitantes na Central de Indisponibilidade de bens através do site: <https://www.indisponibilidade.org.br/autenticacao/>, na qual constaram no Relatório de Indisponibilidade "Nenhum resultado encontrado para o filtro selecionado", sob código "trash" respectivamente: d568.8153.038c.f96e.e394.e745.e178.2d17.0375.47ea e f6fd.b6cf.5621.4466.a775.f237.5e4d.e226.e273.f6c4. Certifico e dou fé que todos os documentos apresentados para lavratura da presente escritura, inclusive documentos de identificação das partes e certidões relativas ao registro jurídico realizado, ficam arquivados digitalmente nesta serventia, nos termos do Artigo 799 do Código de Normas da Comarca Geral da Justiça deste Estado. Nada mais havendo, pediram-me os SOLICITANTES para lavar a presente ATA NOTARIAL. Assim, lida e achada conforme, assinam os solicitantes. Eu, (jasa) **MARCIA REGINA HOPFER DE SOUZA**, Escrevente, e lavrei, conferi, achei conforme, dou fé, dato e assino em público e rasgo. Emolumentos: R\$ 65,30 + Selo: R\$ 1,70 + Folhas Excedentes da Ata: R\$8,50 + R\$ 05,50 Joinville, 16 de Maio de 2018. ASSINADOS: **CLAUDIO SMAKA** - Solicitante, **JAQUELINE GALVÃO SMAKA** - Solicitante, **MARCIA REGINA HOPFER DE SOUZA** - ESCRIVENTE, "TRASLADADA EM SEGUIDA". Confere com o original no referido livro e folhas em meu poder e cartório, do que dou fé. Eu (jasa) **Marcia Regina Hopper de Souza**, a conferi subscrevo e assino em público e rasgo.

Em test. da verdade.

**MARCIA REGINA HOPFER DE SOUZA**  
Escrevente

Respostas para o Tabelião e Tabeliões de Santa Catarina  
Estado de Santa Catarina  
Sua Digital em Floração  
Site: www.ereg.br  
EEN23597-2011  
Cadastro em Livro de Imóveis  
www.fhc.jus.br



# III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;

**Certidão**

8ae3830a8eb6fb3e21d2c86db2a99cdd



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA FEDERAL DA 4ª REGIÃO**  
**CERTIDÃO REGIONAL PARA FINS GERAIS**  
**CÍVEL**

A presença certidão é confeccionada apenas com base nos registros internos dos sistemas processuais da Justiça Federal da 4ª Região, justiça comum e Juizados especiais federais, a partir dos dados fornecidos pelo solicitante. As pesquisas são efetivadas em dois momentos distintos e desvinculados: a) pelo NOME/RAZÃO SOCIAL fornecido; b) pelo CPF/CNPJ fornecido.

Não existe conexão com qualquer outra base de dados de instituição pública ou com a Receita Federal que verifique a identidade do NOME/RAZÃO SOCIAL com o CPF/CNPJ. A conferência dos dados pessoais fornecidos pelo parte interessado é de responsabilidade exclusiva do destinatário.

Nestes termos, em conformidade com o art. 440, I, da Consolidação Normativa da Corregedoria Regional da Justiça Federal da 4ª Região, certificamos que,

contra o NOME/RAZÃO SOCIAL  
**CLAUDIO SMAKA**

DU

contra o CPF:  
**005.099.519/70**

**NADA CONSTA**

nos registros de distribuição mantidos a partir de 25 de abril de 1967, de AÇÕES E EXECUÇÕES CÍVEIS E FISCAIS em andamento nas Seções Judiciárias Federais

- Paraná (Processo Eletrônico) até 19/04/2016 às 02:01
- Rio Grande do Sul (Processo Eletrônico) até 18/04/2016 às 02:15
- Santa Catarina (Processo Eletrônico) até 19/04/2016 às 02:00
- Paraná (Processo Papel) até 19/04/2016 às 00:30
- Rio Grande do Sul (Processo Papel) até 18/04/2016 às 23:10
- Santa Catarina (Processo Papel) até 18/04/2016 às 20:00

Certidão emitida em: 19/04/2016 às 16:16 (hora e data de Brasília)

A confirmação de sua autenticidade na Internet poderá ser verificada pelo destinatário, através do endereço <http://www.trf4.jus.br> (Menu "Serviços Judiciais/Autenticidade de Certidão") informando o Número de Controle **8ae3830a8eb6fb3e21d2c86db2a99cdd**



19/04/2016 **4462381**

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA**  
Comarca de Joinville

**CERTIDÃO**  
**CÍVEL**

**CERTIDÃO Nº: 3256368**

**FOLHA: 1/1**

À vista dos registros cíveis constantes nos sistemas de informática do Poder Judiciário do Estado de Santa Catarina da Comarca de Joinville, com distribuição anterior à data de 13/04/2016, verificou-se NADA CONSTAR em nome de:

**CLAUDIO SMAKA, portador do RG: 3651432, CPF: 005.099.519-70, .....**

**OBSERVAÇÕES:**

- a) será negativa quando não houver feito em tramitação contra a pessoa a respeito da qual foi solicitada;
- b) não abrange as ações de falência, concordata e recuperação judicial;
- c) não tem validade para fins eleitorais;
- d) foram considerados os normativos do Conselho Nacional de Justiça;
- e) os dados informados são de responsabilidade do solicitante e devem ser conferidos pelo interessado e/ou destinatário;
- f) a autenticidade deste documento poderá ser confirmada no endereço eletrônico <http://www.tjsc.jus.br/portal>, opção Certidões/Conferência de Certidão;
- g) para a Comarca da Capital, a pesquisa abrange os feitos em andamento do Foro Central, Eduardo Luz, Norte da Ilha e Distrital do Continente.

Certifico finalmente que esta certidão é isenta de custas.

Esta certidão foi emitida pela internet e sua validade é de 60 dias.

Joinville, terça-feira, 19 de abril de 2016.

*paio*

IV - justo título ou quaisquer outros 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.”

**CONTRATO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA**

Pelo presente instrumento de compromisso de venda e compra, de um lado Sr. HELLMUTH PAUL, Brasileiro, divorciado, do comércio, portador da CPF 056.244.608-72 e RG 3.381.6285SP.

de outro em diante denominado (a) (o) simplesmente por "PROMITENTE (S)" e, de outro lado, Sr. CLAUDIO SMAKA, BRASILEIRO, SOLTEIRO, PRODUÇÃO, PORTADOR DO CPF 005.099.519-70 E RG 21C 3.651.432 SSPSC - RESIDENTE A RUA XV DE NOVEMBRO, N.º 5.000 - VILA NOVA - JOINVILLE/SC.

de outro em diante denominado (a) (o) simplesmente por "PROMISSÁRIO (S)" tem entre si justa e contratada o que de explicitam cláusulas e condições que mutuamente aceitam e entregam, a saber:

**PRIMEIRA: (OBJETO DE TRANSAÇÃO)**

O (o) promitente (s), não (s) senhor (s) e legítimo (s) e possuidor (es) de UM TERRENO COM 12 METROS DE FRENTE PARA A ESTRADA DO ATALHO, QUEM DA RUA OLÍMPIA O LADO DIREITO COM 24 METROS, FAZENDO DIVISA COM TERRAS REMANESCENTES DE HELLMUTH PAUL, QUEM DA RUA OLÍMPIA O LADO ESQUERDO COM 24 METROS, FAZENDO DIVISA COM TERRAS DE HELLMUTH PAUL, E O TRAVESSAO DOS FUNDOS COM 12 METROS FAZENDO DIVISA COM ÁREA REMANESCENTE DE HELLMUTH PAUL, TENDO ÁREA TOTAL DE 288,00 M<sup>2</sup>, DISTANTE 35,35 METROS DA ABUTORA DA CASAN ( LADO ESQUERDO). O REFERIDO IMÓVEL FAZ PARTE DA MATRÍCULA N.º 3.603 DA 1.ª CIRCUNSCRIÇÃO. O PROMISSÁRIO COMPRADOR ESTA CRENTE DE QUE O REFERIDO IMÓVEL ENCONTRA-SE FORA DO PERÍMETRO URBANO, TODA A INFRAESTRUTURA SERÁ POR SUA CONTA.

que, prometido \_\_\_\_\_ acima descrito (o) completamente livre (s) e desembaraçado (s) de quaisquer ônus ou impostos, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito se compromete (m) e se obriga (m) como de fato e na verdade se comprometer e se obrigou, tem e aliena (s) ao (s) promissário (s) que por seu termo se obriga (m) e se compromete (m) a adquiri-lo, pela forma, maneira e condições seguintes:

**SEGUNDA: (VALOR DA TRANSAÇÃO)**

O preço do presente, mutuamente previamente ajustado e previamente convencionado é de R\$ 4.500,00 ( QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS ) QUE SERÁ PAGO DA SEGUINTE FORMA:

NESTE ATO R\$ 1.500,00 ( UM MIL E QUINHENTOS REAIS ) O SALDO DE 3.000,00 ( TRÊS MIL REAIS ) SERÁ PAGO COM UM VEÍCULO MARCA GMBUEVETTE SL / 1.6 / ANO 1.984 / COR PRATA / GASOLINA. CHASSI 9BGSTC11HK164174.

A PARTIR DESTA DATA O PROMITENTE VENDEDOR SERÁ RESPONSÁVEL PELO VEÍCULO / QUALQUER MUTUA QUE EVENTUALMENTE APARECER ANTERIOR A ESTA DATA SERÁ DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO PROMISSÁRIO COMPRADOR.

*Claudio Smaka*



**TERCEIRA: ( CONDIÇÕES GERAIS )**

I - Em razão do presente contrato, o(s) promissário (s) desde já, entrega (m) das bens objetivas, profere(m) seu consentimento em beneficiar e outorgar a outorgada, entender convencionalmente, porém, até que não lhe (s) outorgada a competente escritura definitiva passada-lhe (s), em nome do(s) promissário (s), em nome do qual pagará (m), indenizações impostas e taxas que recaem ou venham a recair sobre os bens ora objetivados, desta data em diante. II - O(s) promissário (s) com sua paga da totalidade do preço do presente compromisso outorgará (m) ao (s) promissário (s) ao (s) quem (s) o(s) indicou (m) a competente escritura definitiva dos bens ora objetivados, corrente todos os despesas com o presente contrato e as despesas com a escritura definitiva por conta do(s) outorgado (s) e do(s) promissário (s) quando este transmissor (m) a escritura sobre os mesmos bens. III - O presente contrato, obriga em todas as suas cláusulas e condições, não só as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores; IV - Para qualquer ação ou querrela oriunda do presente contrato, desde já, fica eleito o foro desta cidade e comarca de Joinville/SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, e, estipulado, desde já, a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do presente contrato, além das costas jurídicas, honorários de advogado e demais despesas, que a parte culpada pagar e se parte inocente que recorrer aos meios judiciais ou administrativos, para defesa de seus direitos e interesses; V - A falta de pagamento de 03 (três) parcelas, importará em rescisão do presente contrato, dando como arrependimento dele (o) promissário (s), independentemente de qualquer aviso, notificação ou interposição judicial ou extra judicial não tendo (s) nenhuma (s) neste caso, direito a qualquer reembolso pelas quantias até então pagas, bem como não terá (s) direito a qualquer indenização ou restituição pelas honorárias e melhoramentos porventura realizados nos bens ora objetivados; VI - O presente contrato, para todos os fins e efeitos de direito é feito em caráter IRREVOCÁVEL e IRRETRATÁVEL, não se admitindo arrependimento de qualquer das partes, seus herdeiros ou sucessores, sob qualquer outro pretexto ou alegação; -----

Por se achar em justo e contratada, ambas as partes, firmam o presente contrato, em 02 (dois) vias, com duas testemunhas abaixo:

Joinville/SC, 31 DE MAIO DE 2000

*HELLMUTH PAUL*  
Promissário (s) - HELLMUTH PAUL

Testemunhas  
*[Assinaturas]*

Cláudio Promissário (s) -

*CLAUDIO SMAKA*  
Promissário (s) - CLAUDIO SMAKA





## Minuta de Provedimento – CNJ:

Art. 6º.

§ 1º. São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o caput:

- a) Compromisso de compra e venda,
- b) Cessão de direitos e promessa de cessão;
- c) Pré-contrato;
- d) Proposta de compra;



## Minuta de Provedimento – CNJ:

Art. 6º, § 1º.

- e) Reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;
- f) Procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;
- g) Escritura de cessão de direitos hereditários especificando o imóvel;
- h) Documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.



§ 1º O pedido será autuado pelo registrador, **prorrogando-se o prazo da prenotação** até o acolhimento ou a rejeição do pedido.

§ 2º Se a planta **não contiver a assinatura** de qualquer um dos **titulares de direitos reais e de outros direitos** registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, esse será **notificado** pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar seu **consentimento expresso** em **15 (quinze) dias**, interpretado o seu **silêncio como discordância**.

§ 3º O oficial de registro de imóveis dará **ciência** à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município, pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos, ou pelo correio com aviso de recebimento, para que se **manifestem**, em **15 (quinze) dias**, sobre o pedido.



Bianca Castellari de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 837, Centro, Joinville - SC  
Fone: (47) 3026-5347 - www.1rjoinville.com.br

89201001



Bianca Castellari de Faria - Titular  
Rua XV de Novembro, 837, Centro, Joinville - SC  
Fone: (47) 3026-5347 - www.1rjoinville.com.br

Ofício Nº. 2730  
Data 19/07/2016  
Gula 134.996

Ref.: Notificação para manifestação sobre usucapião extrajudicial de imóvel.  
Prazo: 15 dias

Ilustre Superintendente Patrimônio da União:

Foi recepcionado pedido de usucapião extrajudicial (art. 216-A da Lei 6.015/73), cujos solicitantes são Claudio Smaka e Jequeline Galvão Smaka. Apresentaram requerimento solicitando a usucapião extrajudicial de parte do imóvel, matriculado neste 1º Registro de Imóveis de Joinville sob o nº 114.451, com área de 293,18 m², conforme mapa e memorial descritivo anexos.

Para o procedimento de usucapião extrajudicial, a legislação exige que todos os entes públicos (Município, Estado e União Federal) concordem com o pedido, assinando em conjunto o mapa. Na ausência de alguma assinatura, o Registro de Imóveis possui a incumbência de notificar o respectivo ente público, conforme parágrafo 3º do art. 216-A da Lei 6.015/73.

Os documentos que instruíram o pedido permitem concluir a ausência da anuência da União Federal no procedimento em referência, razão pela qual, por meio da presente, fica Vossa Senhoria notificada para, querendo, no prazo de quinze dias manifestar-se por escrito, sobre o pedido de usucapião extrajudicial formalizado neste 1º Registro de Imóveis de Joinville, com endereço à Rua XV de Novembro, nº 817, Centro, neste município de Joinville.

Joinville, 19 de Julho de 2016.

**Advertência:** Caso Vossa Senhoria não se manifeste no prazo indicado, haverá presunção de sua anuência, procedendo-se, então, à finalização do procedimento extrajudicial de usucapião da área do imóvel objeto do pedido. Do contrário, sendo apresentada impugnação, a manifestação e os demais documentos serão encaminhados à Direção do Foro, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.

Era o que tínhamos para informar.

Atenciosamente,



Fernanda Elisa Tonioti Pedrini  
Escrevente Substituta

Endereço: Praça XV de Novembro, nº 336, Centro  
CEP 88010-400 - Florianópolis/SC

§ 4º O oficial de registro de imóveis promoverá a **publicação de edital** em jornal de grande circulação, onde houver, para a **ciência de terceiros** eventualmente interessados, que poderão se **manifestar em 15 (quinze) dias**.

## Publicação Legal

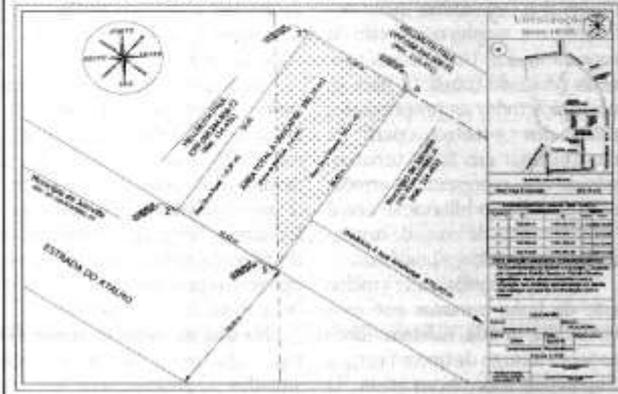
Na qualidade de Oficial do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC, seguindo as atribuições conferidas pelo art. 216-A, § 4º da Lei nº 6.015/73, após exame da documentação apresentada, seguem abaixo resumo de informações relativas ao requerimento de Usucapião Extrajudicial:

Protocolo nº 284.269, 24 de Maio de 2016.  
Matrícula: 154.451

Imóvel: Terreno localizado na Estrada do Atalho.  
Área de matrícula: 42.242,81 m²  
Área a usucapir: 293,93 m²  
Proprietário: Helimuth Paul  
Solicitantes: Claudio Sreika e Jaqueline Galvão Sreika  
Quantidade de Áreas: 01

Documentação apresentada: 1. Planta; 2. Memorial descritivo; 3. ARTOREIA nº 5735244-3; 4. Ata Notarial; 5. Certidão Civil e Criminal (Juiz de Paz e Juiz Estadual).

O presente edital poderá ser impugnado por terceiro eventualmente interessado no prazo de 15 dias corridos, a partir da presente data perante o 1º Registro de Imóveis de Joinville, localizado na Rua XV de Novembro, 917, Centro, Joinville.





§ 5º Para a elucidação de qualquer ponto de dúvida, poderão ser solicitadas ou realizadas **diligências** pelo oficial de registro de imóveis.

§ 6º Transcorrido o prazo de que trata o § 4º deste artigo, sem pendência de diligências na forma do § 5º deste artigo e achando-se em ordem a documentação, com inclusão da **concordância expressa dos titulares de direitos reais** e de **outros direitos** registrados ou averbados **na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes**, o oficial de registro de imóveis registrará a aquisição do imóvel com as descrições apresentadas, **sendo permitida a abertura de matrícula**, se for o caso.

# Ato Realizado na Matrícula



**R.-1-158.076:** - Em 02 de Setembro de 2016. - **Usucapião extrajudicial.**

Adquirentes: [REDACTED], CPF 005.099.519-70, RG 2/C 3.651.432 SSP/SC, inspetor da qualidade, e sua esposa [REDACTED], CPF [REDACTED] RG 4.295.064 SESPDC/SC, caixa, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Estrada do Atalho, bairro Vila Nova, neste município de Joinville. Conforme requerimento datado de 23/05/2016, ata notarial lavrada às fls. 091/092v, do livro 1188, em data de 16/05/2016 pelo 1º Tabelionato de Notas de Joinville, acompanhado de Mapa, Memorial Descritivo, ART/CREA nº 5736244-3 e demais documentos arquivados nesta serventia, este imóvel foi adquirido por usucapião, com o valor de R\$ 150.000,00. ITBI: isento de recolhimento, com avaliação fiscal de R\$ 50.000,00, conforme guia 5783/2016. FRJ: 0000.50020.1243.6700, recolhido o valor de R\$ 450,00, em data de 13/07/2016. CCIR: 2014/2013/2012/2011/2010. ITR: AC40.E59F.2130.8DF6. CAR: SC-4209102-560B.A2C3.8638.45DA.B0B1.E04E.EC39.9ED3. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 284.269, 24 de Maio de 2016. Emolumentos: R\$ 1.200,00. Selo de fiscalização: EJD70885-0G9Y - R\$ 1,70.

Registradora Bianca Castellar de Faria





§ 7º Em qualquer caso, é lícito ao interessado **suscitar o procedimento de dúvida**, nos termos desta Lei.

§ 8º Ao final das diligências, se a documentação não estiver em ordem, o oficial de registro de imóveis **rejeitará o pedido**.

§ 9º A rejeição do pedido extrajudicial **não impede o ajuizamento de ação de usucapião**.

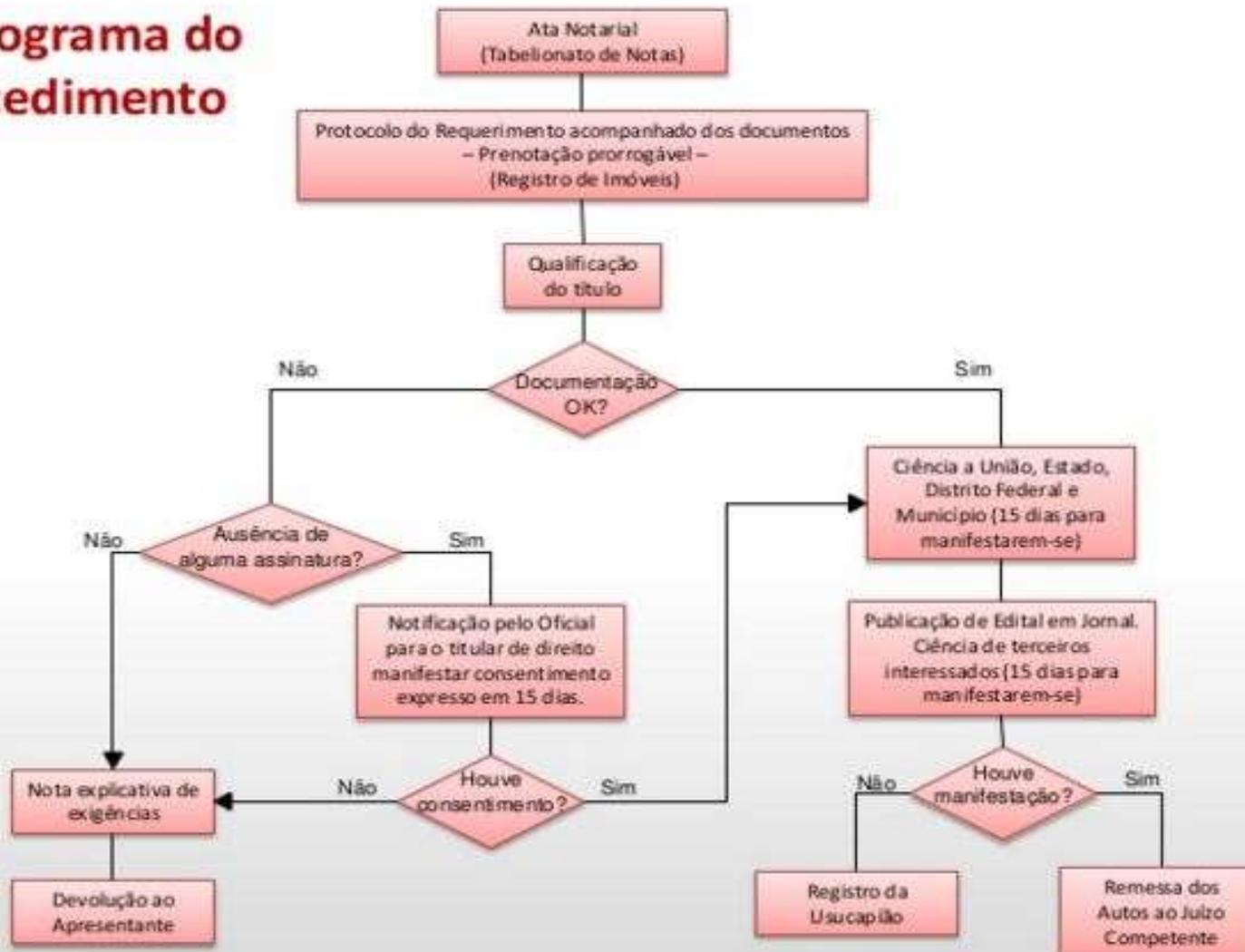


§ 10. Em caso de **impugnação** do pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, apresentada por **qualquer um dos titulares** de direito reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes, por algum dos **entes públicos** ou por algum **terceiro interessado**, **o oficial de registro de imóveis remeterá os autos ao juízo competente** da comarca da situação do imóvel, cabendo ao requerente emendar a petição inicial para adequá-la ao procedimento comum.”

- **Enunciado 31: Interpretação do silêncio dos entes públicos no usucapião extrajudicial**
  - No procedimento extrajudicial de usucapião, o silêncio dos entes públicos será interpretado como anuência, no âmbito do parágrafo 3º do art. 216-A da Lei 6.015/73.
  
- **Enunciado 32: Possibilidade de registro de usucapião extrajudicial na ausência de matrícula ou de transcrição**
  - O procedimento de usucapião poderá ser processado extrajudicialmente ainda que o imóvel do pedido e os imóveis confinantes não estejam previamente inscritos no fôlio real.

- Usucapião extrajudicial não pode servir para burlar a lei
- Minuta de Provedimento – CNJ:
  - Art. 6º.
  - § 2º. Em qualquer dos casos **deverá ser justificado o óbice que impede a correta escrituração das transações**, de forma a ser evitado o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e à tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários.

## Fluxograma do Procedimento





**OBRIGADA PELA ATENÇÃO!**

**[www.1rijoinville.com.br](http://www.1rijoinville.com.br)**