



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

028

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ**  
**SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

**PORTARIA CONJUNTA N° 02/2007**

**DISPÕE SOBRE AÇÃO DE USUCAPIÃO**

Os Excelentíssimos Senhores Doutores **PATRICIA PIRES, MARCELO DE MORAES SABBAG e OTÁVIO TIOITI TOKUDA**, Juizes de Direito Corregedores Permanentes dos 1.º, 2.º e 3.º Ofícios Cíveis, respectivamente, desta Comarca de Jacaréí, Estado de São Paulo, competentes para processar e julgar as ações de **USUCAPIÃO**, usando das atribuições que lhes são conferidas por lei,

**CONSIDERANDO** a extrema importância atribuída pelo legislador constituinte à ação de usucapião, que foi eleita como um dos mecanismos mais importantes para a pacificação e estabilidade social, conquanto é a propriedade um dos suportes da própria cidadania;

**CONSIDERANDO** as dificuldades enfrentadas pelo **Cartório de Registro de Imóveis** da única circunscrição imobiliária desta Comarca de Jacaréí-SP, quanto à expedição de certidões destinadas à instrução das ações de usucapião, quer pela insuficiência das informações fornecidas pelos promoventes, quer pela quase sempre precária descrição dos imóveis que se pretende usucapir, especialmente por tratar-se de Serventia muito antiga, cujo primeiro registro data de 14 de maio de 1866;

**CONSIDERANDO** que as diligências para a identificação da pessoa em cujo nome o imóvel poderá estar registrado atrasam sobremaneira o andamento dos processos, quase sempre em virtude da deficiente indicação dos elementos necessários para que o Registro Predial possa proceder as pesquisas e buscas com a necessária segurança;



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

029

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ  
SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

*Continuação da Portaria n° 02/2007*

**CONSIDERANDO** que, invariavelmente, as ações de usucapião tem tramitação lenta e onerosa em face das dificuldades para a localização e citação dos titulares dos imóveis confrontantes, de forma que qualquer aperfeiçoamento pode alavancar uma redução de custos e viabilizar, de forma mais ampla e ágil, este fundamental meio de conquista da propriedade;

**CONSIDERANDO**, finalmente, a necessidade do estabelecimento de regras práticas objetivando a agilização dos processos de tais ações, especialmente em virtude das alterações introduzidas pelo novo Código Civil Brasileiro e pela legislação ordinária que alterou e introduziu diversos artigos na Lei n.º 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos) e no Código de Processo Civil.

**RESOLVEM:**

**ARTIGO 1º - As petições iniciais das ações de USUCAPIÃO (especial, coletivo, extraordinário ou ordinário), deverão ser remetidas ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca para que sejam prestadas as devidas informações sobre o imóvel a que se referem, observando-se antes o disposto no artigo 3.º desta Portaria, devendo estar instruídas com:**

a) cópias dos documentos pessoais do(s) autor(es) e do(s) cônjuge(s): certidão de casamento, CPF e RG, e indicação do(s) endereço(s) completo(s);

b) levantamento planimétrico, no qual deverá constar, além do perímetro do imóvel, o quadro contendo o croqui de localização, acompanhado do respectivo memorial descritivo, elaborados por profissional credenciado, e do comprovante de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA;



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

030

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ**  
**SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

*Continuação da Portaria nº 02/2007*

c) cópia do talão do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), tratando-se de imóvel urbano, ou do ITR (Imposto Territorial Rural) e do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), se rural, do último exercício lançado, ou, na falta deste, de qualquer dos exercícios anteriores;

d) indicação dos números das matrículas dos imóveis confrontantes;

e) certidão de distribuição de ações em nome(s) do(s) titular(es) do domínio indicado(s) na inicial, incluindo inventários e arrolamentos, e bem assim certidão de objeto e pé de eventuais ações possessórias ou correlatas que constarem;

f) em se tratando de usucapião especial, juntar declaração de próprio punho e sob as penas da lei, enunciada por cada autor separadamente, informando quanto a ser proprietário de qualquer outro imóvel urbano ou rural, quanto à finalidade de utilização do imóvel usucapiendo e quanto à anterior propositura de ação de usucapião;

g) requerer, expressamente, as citações e cientificações pertinentes, indicando de modo completo o(s) nome(s) do(s) titular(es) do domínio, dos confrontantes tabulares e dos confrontantes de fato, com qualificação completa e precisa indicação de endereço, incluindo CEP, de modo que se possibilite adequada e eficaz citação;

**Parágrafo 1.º** - Nas ações que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, a teor do que dispõe o § 3.º do artigo 225 da Lei 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos).



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

031

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ**  
**SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

*Continuação da Portaria n° 02/2007*

**Parágrafo 2.º** - Ainda em se tratando de imóvel rural, deverá constar do croqui de localização o código e a denominação da estrada municipal para a qual tem testada ou através da qual tem acesso, ficando esclarecido que todas as estradas municipais estão denominadas e codificadas pelo Decreto Municipal n.º 841/87, indicando o respectivo alinhamento (direito ou esquerdo, no sentido cidade-bairro) e a distância a ser percorrida até se chegar ao imóvel, partindo-se de um ponto ou entroncamento perfeitamente identificável; as mesmas informações deverão ser consignadas se a estrada for estadual ou federal, além da indicação do marco quilométrico, nesta última hipótese.

**Parágrafo 3.º** - Em se tratando de imóvel urbano, a planta deverá conter a localização na quadra e o logradouro para o qual tem testada; se edificado, o número da edificação e a área construída; se não edificado, a indicação da localização do terreno, no alinhamento par ou ímpar da via pública, e a distância métrica da construção ou da esquina mais próxima ou os números dos prédios confrontantes, quando houver, como impõe o artigo 225 da sobredita Lei dos Registros Públicos.

**Parágrafo 4.º** - Se o acesso ao imóvel se der através de **SERVIDÃO DE PASSAGEM**, indispensável se torna a indicação do imóvel serviente, sua matrícula e o nome do respectivo proprietário.

**Parágrafo 5.º** - Para atender ao princípio da **UNITARIEDADE DE MATRÍCULA**, se o imóvel objeto da ação estiver seccionado em duas ou mais partes por ruas ou estradas públicas, vias férreas, rios ou represas, deverão ser elaborados memoriais descritivos para cada uma das partes ou glebas, a fim de possibilitar os descerramentos das futuras matrículas, na hipótese da ação vir a ser julgada procedente.

**Parágrafo 6.º** - Na indicação dos proprietários dos imóveis confrontantes não serão admitidos nomes abreviados ou incompletos, nem expressões como "e outros", "com quem de direito", "herdeiros ou sucessores de", possibilitando maior segurança nas buscas do Registro Imobiliário, evitando-se, outrossim, futuras dificuldades na efetivação das citações.



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

032

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ**  
**SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

*Continuação da Portaria n° 02/2007*

**ARTIGO 2° - O(s) promovente(s) deverá(ão) explicitar na petição inicial, com clareza, quais foram os atos que exteriorizaram a posse ao longo do tempo, indicando as datas, ainda que aproximadas, em que ocorreram, juntando documentos comprobatórios de que dispuser.**

**ARTIGO 3° -** Autuada a petição inicial e os documentos que a instruem, os autos serão remetidos ao **Cartório de Registro de Imóveis** para apontar, se for o caso, as eventuais imperfeições ou omissões, e indicar quais dispositivos desta Portaria deixaram de ser atendidos, dela juntando cópia, devolvendo os autos ao **Ofício de Justiça** para que o(s) promovente(s) atenda(m) o solicitado.

**Parágrafo Único -** Atendida a solicitação, o que deverá ser conferido pelo **Ofício de Justiça**, exceto quanto às questões que envolvam conhecimento técnico, os autos deverão retornar ao **CRI**, para as informações complementares.

**ARTIGO 4.º -** Recebendo os autos, o **Cartório de Registro de Imóveis** diligenciará, no prazo de 10 (dez) dias, a pesquisa quanto ao eventual registro do imóvel, procedendo as buscas pelo **INDICADOR REAL**, a partir da descrição e das indicações fornecidas, e pelo **INDICADOR PESSOAL**, a partir dos eventuais nomes mencionados na petição inicial ou nos documentos juntados.

**ARTIGO 5.º -** Após as buscas, o **Cartório de Registro de Imóveis** prestará nos autos as informações que julgar convenientes, juntando a respectiva certidão positiva ou negativa, nela margeando as custas devidas, e devolverá os autos ao **Ofício de Justiça** de origem.

**Parágrafo Único -** O **Cartório de Registro de Imóveis** sublinhará nas certidões positivas os nomes dos proprietários do imóvel usucapiendo que deverão ser citados para integrarem o pólo passivo da ação, mencionando, se houver, seus endereços.

**ARTIGO 6.º -** Devolvidos os autos ao **Ofício de Justiça** de origem, os promoventes comprovarão, em 5 (cinco) dias, a satisfação das custas margeadas nas certidões juntadas pelo **Cartório de Registro de Imóveis**.



**PODER JUDICIÁRIO**  
SÃO PAULO

033

**DIRETORIA DE SERVIÇO DE ADMINISTRAÇÃO GERAL DO FÓRUM DE JACAREÍ**  
**SEÇÃO DE PESSOAL E CORREGEDORIA PERMANENTE**

*Continuação da Portaria n° 02/2007*

**ARTIGO 7°** - Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Portaria Conjunta n.º 04/96, de 10/09/1996, desta Diretoria, que tratava da mesma matéria.

Jacareí, 26 de JUNHO de 2007.

**PATRICIA FERES**

Juiza de Direito em exercício na 1.ª Vara Cível

**MARCELO DE MORAES SABBAG**

Juiz de Direito da 2.ª Vara Cível

**OTAVIO TIOITI TOKUDA**

Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível