

CHECKLIST

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL — REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro de Imóveis · Cartório Márcio Gonzalez

CHECKLISTS INCLUÍDOS:

RI-01 Protocolo e Autuação — análise inicial do requerimento

RI-02 Verificação dos Documentos — dossiê completo

RI-03 Notificações — titulares, confrontantes e entes públicos

RI-04 Análise e Deferimento — qualificação registral

RI-05 Registro da Usucapião — formas de registro e situações especiais

RI-06 Checklist Anti-Fraude — lições do PAD 0001040-44.2025.2.00.0817 (CGJ/PE)

Este material destina-se ao uso interno da serventia. Percorrer todos os itens em cada etapa do procedimento de usucapião extrajudicial. Base: Arts. 1702-1713, CN-TJPE e Arts. 398-423, Prov. CNJ 149/2023.

Márcio Gonzalez Leite

Tabelião e Registrador de Imóveis · Sirinhaém/PE · 2025 Uso interno da serventia

RI-
01

PROTOCOLO E AUTUAÇÃO

Recebimento, prenotação e organização inicial · Arts. 1702-1703, CN-TJPE · Art. 216-A, Lei 6.015/73

Destinação

Para uso no REGISTRO DE IMÓVEIS. Aplicar nas etapas 1 (protocolo) e 2 (autuação) do procedimento. A prenotação garante a prioridade e vale durante todo o procedimento.

1. PROTOCOLO E PRENOTAÇÃO

- Receber o requerimento e realizar a PRENOTAÇÃO imediatamente.** **OBRIGATÓRIO**
A prenotação NÃO está condicionada à regularidade do título. Ela garante a prioridade. Vale durante todo o procedimento.
- Verificar se há título judicial pendente prenotado sobre o mesmo imóvel.** **OBRIGATÓRIO**
■ ATENÇÃO PAD CGJ/PE: Título judicial (auto de arrematação) não prenotado resultou em conflito de prioridade. Títulos judiciais devem ser prenotados mesmo com exigências pendentes (art. 1.150, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE).
- Verificar se há outro procedimento de usucapião em aberto sobre o mesmo imóvel.** **OBRIGATÓRIO**
- Identificar o requerente e confirmar que está acompanhado de advogado com procuração específica.** **OBRIGATÓRIO**

2. AUTUAÇÃO — ANÁLISE INICIAL DE COMPLETEDE

- Organizar o dossiê e verificar se os documentos mínimos foram apresentados.** **OBRIGATÓRIO**
Se faltar algo: emitir nota de exigência. Prazo para cumprimento: 30 dias úteis (prorrogável +30). Não cumprida: arquivamento.
- Verificar a competência: este Ofício de RI é o da situação atual do imóvel?** **OBRIGATÓRIO**
O RI competente é o da situação do imóvel. Verificar a comarca correta.
- Identificar o tipo de usucapião pretendido e verificar se o prazo e os requisitos foram preenchidos.** **OBRIGATÓRIO**

BASE
LEGAL

Arts. 1702-1703, CN-TJPE | Art. 216-A, Lei 6.015/73 | Art. 1.150, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE | Arts. 398-400, Prov. CNJ 149/2023

RI-
02

VERIFICAÇÃO DOS DOCUMENTOS

Dossiê completo · Art. 216-A, Lei 6.015/73 · Arts. 1704-1705, CN-TJPE

Destinação

Verificar CADA documento antes de avançar para as notificações. Documentos ausentes geram nota de exigência. Documentos falsos ou inconsistentes devem ser recusados e, se aplicável, comunicados.

1. ATA NOTARIAL

- A ata notarial foi lavrada pelo tabelião competente (município do imóvel)?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar competência territorial na própria ata.
- O SICASE da ata corresponde ao ato praticado (tipo: ata notarial de usucapião), ao contribuinte correto e à data da lavratura?** **OBRIGATÓRIO**
■ ATENÇÃO PAD CGJ/PE: Ata com selo correspondente a 'compra e venda simples', em nome de outra pessoa e emitido meses depois foi aceita indevidamente. Conferir minuciosamente (arts. 138, 154-155, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE).

A ata está registrada no CENSEC?

- **ATENÇÃO PAD CGJ/PE:** Ata nunca registrada no CENSEC. Ausência é sinal de alerta — verificar antes de prosseguir (art. 220, III, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE). **OBRIGATÓRIO**

A ata contém os itens obrigatórios: qualificação das partes, descrição do imóvel, origem e tempo de

- posse, natureza da posse, modalidade de usucapião, valor do imóvel, declaração de ausência de ações judiciais?** **OBRIGATÓRIO**

A ata contém advertências obrigatórias: que não transfere propriedade e sobre falsidade de declarações?

- OBRIGATÓRIO**

2. PLANTA, MEMORIAL E CERTIDÕES
Planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado (ART ou RRT).

- Dispensa: apartamento em condomínio regular ou lote de loteamento registrado (basta descrição da matrícula). Para rural: georreferenciamento obrigatório.* **OBRIGATÓRIO**

Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e Federal — do requerente, do proprietário registral e de seus cônjuges — emitidas nos últimos 30 dias.

- **ATENÇÃO PAD CGJ/PE:** Registro efetivado SEM certidões. Se tivessem sido exigidas, a ação de arrematação judicial teria sido detectada. Esses documentos são a principal linha de defesa do registrador contra fraudes. **OBRIGATÓRIO**

Certidão da matrícula atualizada (ou certidão negativa se não matriculado).

- Se sem matrícula: busca exaustiva por quadra/lote. Certidão da Prefeitura com nomes do logradouro.* **OBRIGATÓRIO**

Certidão de natureza do imóvel (urbano ou rural) — Prefeitura ou Receita Federal — até 30 dias.

- OBRIGATÓRIO**

Documentos de origem, continuidade e tempo de posse: contratos, recibos, IPTU, contas, fotos.

- **ATENÇÃO PAD CGJ/PE:** Registro efetivado sem documentos que demonstrem origem, continuidade e tempo de posse. Verificar cada documento e registrar no despacho de qualificação. **OBRIGATÓRIO**

Procuração com poderes específicos para usucapião extrajudicial.

- OBRIGATÓRIO**

3. DOCUMENTOS ESPECÍFICOS — IMÓVEL RURAL

■ Se o imóvel for RURAL, os três documentos abaixo são INEGOCIÁVEIS (art. 416, Prov. CNJ 149/2023). NUNCA defira sem eles — lição do PAD 0001040-44.2025.2.00.0817 (CGJ/PE).

- Recibo de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural).** **OBRIGATÓRIO**

- CCIR do INCRA quitado (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural).** **OBRIGATÓRIO**

- Certificação do INCRA de não sobreposição de área.** **OBRIGATÓRIO**

- Georreferenciamento do imóvel rural conforme normas INCRA.** **OBRIGATÓRIO**

BASE LEGAL

Art. 216-A, Lei 6.015/73 | Art. 416, Prov. CNJ 149/2023 | Arts. 138, 154-155 e 220, III, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE | Arts. 1704-1705, CN-TJPE

Conferido por: _____ Data: ____ / ____ / ____ Rubrica: _____

RI-03

NOTIFICAÇÕES

Titulares, confrontantes, entes públicos e edital · Arts. 1706-1710, CN-TJPE

Destinação

As notificações são etapa obrigatória. O silêncio equivale à concordância (CN-TJPE). Cada notificação deve ser documentada no processo.

1. TITULARES E CONFRONTANTES

- Identificar quem deve ser notificado: proprietário registral, confrontantes (todos os lados), cônjuges/companheiros (separadamente).** **OBRIGATÓRIO**
Silêncio no prazo de 15 dias úteis = concordância.
- Forma preferencial: carta com AR, com cópia do pedido, ata, planta e memorial.** **OBRIGATÓRIO**
Outras formas: pessoalmente no cartório, RTD de outra comarca, edital (endereço desconhecido).
- Dispensa de notificação do titular registral: se houver documento com relação jurídica (contrato, cessão) + quitação + certidão negativa.** **ATENÇÃO**
Cuidado: exigir justificativa de por que não foi feita escritura formal. Alertar sobre falsidade.
- Dispensa de notificação dos confrontantes: se o imóvel estiver matriculado com descrição exata e a área coincidir com a matrícula.** **ATENÇÃO**
- Se o titular registral for falecido: notificar o inventariante. Sem inventário: notificar todos os herdeiros identificados.** **ATENÇÃO**
- Se o confrontante ou titular estiver em local incerto: notificação por edital.** **OBRIGATÓRIO**
Publicar edital geral + 2º edital se não encontrado (CN-TJPE).

2. ENTES PÚBLICOS (UNIÃO, ESTADO, MUNICÍPIO)

- Notificar União, Estado e Município por carta com AR ou RTD.** **OBRIGATÓRIO**
O ofício pergunta: interesse no procedimento, se é imóvel público, questões urbanísticas/fiscais, terreno de marinha.
- Prazo para manifestação dos entes públicos: 15 dias úteis (CN-TJPE).** **OBRIGATÓRIO**
Silêncio = anuência (regra do CN-TJPE). Em PE: seguir o CN-TJPE, não o Prov. CNJ 149/2023.
- Se ente público OPUSER: encerrar o procedimento e devolver ao requerente (regra PE/CN-TJPE).** **ATENÇÃO**
Divergência: Prov. CNJ 149/2023 manda encaminhar ao juízo competente. Em PE: seguir CN-TJPE.
- Se imóvel sem matrícula prévia: buscar manifestação expressa dos 3 entes públicos.** **RECOMENDADO**
Boa prática do Prov. 14/2016: risco maior de o imóvel ser público. Concordância da União pode ser substituída por certidão da SPU.

3. EDITAL PARA TERCEIROS

- Após notificar entes públicos, expedir edital custeado pelo requerente.** **OBRIGATÓRIO**
Prazo para aperfeiçoamento do edital: 20 dias corridos (CN-TJPE). Prazo para terceiros se manifestar: +15 dias úteis.
- O edital eletrônico NÃO dispensa publicação em jornal (regra CN-TJPE).** **ATENÇÃO**
Divergência: Prov. CNJ 149/2023 dispensa jornal. Em PE: seguir CN-TJPE — exigir publicação em jornal.

Controlar os prazos de todas as notificações e editais no processo.

OBRIGATÓRIO

**BASE
LEGAL**

Arts. 1706-1710, CN-TJPE | Arts. 406-414, Prov. CNJ 149/2023 | Art. 216-A, §§4-7, Lei 6.015/73

**RI-
04**

ANÁLISE E DEFERIMENTO

Qualificação registral e decisão · Arts. 1711-1713, CN-TJPE · Art. 216-A, Lei 6.015/73

**Destina
ção**

Após o transcurso de todos os prazos de notificação, realizar a análise final. Só deferir se todos os requisitos estiverem cumpridos.

1. ANÁLISE PÓS-NOTIFICAÇÕES

Verificar se todos os prazos de notificação transcorreram sem impugnação.

OBRIGATÓRIO

Se houve IMPUGNAÇÃO: tentar conciliação/mediação primeiro.

Se conciliação falhar: lavrar relatório detalhado e devolver ao requerente para via judicial.

OBRIGATÓRIO

Verificar se há ônus ou gravames na matrícula: hipoteca, penhora, alienação fiduciária.

Ônus não impedem a usucapião — mas permanecem na matrícula após o registro. Se o titular do ônus impugnar e a conciliação falhar: encerra o procedimento.

ATENÇÃO

Se imóvel integra condomínio regular: verificar anuência do síndico.

Condomínio de fato (sem registro): anuência de TODOS os titulares da(s) matrícula(s).

OBRIGATÓRIO

Verificar se há restrições ou gravames judiciais: NÃO são cancelados pela usucapião.

ATENÇÃO

Consultar a CNIB para verificar indisponibilidades em nome do requerente e do proprietário registral.

**RECOMENDAD
O**

2. EMOLUMENTOS

Momento	Valor	Quando cobrar
Processamento	50% da tabela de registro	No protocolo
Deferimento	+50% da tabela de registro	Na nota de deferimento
Registro efetivo	Emolumentos do registro (ato separado)	No ato de registro
Atos preparatórios	Certidões, notificações, editais = atos autônomos	Conforme praticado

Valor base: valor de mercado declarado pelo requerente — NÃO pode ser inferior ao valor venal do

IPTU.

Divergência sobre valor: Juiz Diretor do Foro (interior) ou Juiz de Registros Públicos (capital).

OBRIGATÓRIO

3. REJEIÇÃO DO PEDIDO

Se rejeitar: elaborar nota de rejeição fundamentada.

O requerente pode: (a) impugnar em 15 dias — registrador reconsidera ou suscita dúvida ao juiz; (b) entrar com ação judicial; (c) pedir suscitação de dúvida a qualquer momento.

OBRIGATÓRIO

A rejeição extrajudicial NÃO impede a via judicial.

INFORMATIVO



**BASE
LEGAL**

Arts. 1711-1713, CN-TJPE | Art. 216-A, §§10-14, Lei 6.015/73 | Arts. 415-423, Prov. CNJ 149/2023

Conferido por: _____ Data: ____ / ____ / ____ Rubrica: _____

RI-05 REGISTRO DA USUCAPIÃO

Formas de registro e situações especiais · Arts. 1713-1715, CN-TJPE · Art. 216-A, Lei 6.015/73

Destinação

Verificar a situação específica do imóvel para determinar a forma correta de registro.

1. FORMA DO REGISTRO CONFORME A SITUAÇÃO

Situação	O que fazer	Observação
Sem matrícula	Abrir matrícula nova para o imóvel usucapido.	Busca exaustiva por matrícula/transcrição antes de abrir nova.
Matriculado (imóvel todo)	Registrar na matrícula existente. Em PE: 'registrado' (não 'averbado').	CN-TJPE diz 'registrado'. Prov. CNJ 149 diz 'averbado'. Em PE: seguir CN-TJPE.
Matriculado (parte)	Matrícula nova para parte usucapida. Original recebe desfalque.	
Duas ou mais matrículas	Matrícula nova. Anteriores encerradas ou desfalcadas.	
Condomínio sem incorporação	Matrícula para fração ideal, mencionando a unidade.	Averbar BLOQUEIO para transferência até regularização do condomínio.
Loteamento irregular	Possível usucapir se a situação estiver consolidada.	Não é crime. Verificar documentos do Município.

2. LANÇAMENTOS OBRIGATÓRIOS NA MATRÍCULA

<input type="checkbox"/> Referência à matrícula anterior (se houver) + expressão 'adquirido por usucapião'.	OBRIGATÓRIO
<input type="checkbox"/> Não exige habite-se para abrir matrícula de imóvel edificado.	INFORMATIVO
<input type="checkbox"/> Não exige CND do INSS (dispensada pelo CN-TJPE). <i>Divergência: Prov. CNJ 149/2023 é silente. Em PE: dispensada.</i>	INFORMATIVO
<input type="checkbox"/> Não se cobra ITBI — aquisição originária da propriedade.	INFORMATIVO
<input type="checkbox"/> Ônus e gravames existentes NÃO são cancelados pela usucapião — permanecem na matrícula.	OBRIGATÓRIO
<input type="checkbox"/> Para unidade em edifício não regularizado: averbar BLOQUEIO de transferência até regularização. <i>Boa prática do Prov. 14/2016 (revogado).</i>	RECOMENDADO

3. DIVERGÊNCIAS TJPE x CNJ — RESUMO

Tema	CN-TJPE (prevalece em PE)	Prov. CNJ 149/2023
Oposição de ente público	Encerra + devolve ao requerente	Encerra + envia ao juízo
Silêncio de ente público	Anuência	Inércia não impede o andamento

Oposição só à edificação	Defere só o terreno	Não prevê
Edital (não encontrado)	Edital geral + 2º edital	2 publicações, 15 dias
Edital eletrônico	NÃO dispensa jornal	Dispensa jornal
Registro (totalidade)	"Registrado"	"Averbado"
CND INSS	Dispensada	Silente
SFH	Impede (salvo condições)	Sem restrição
Prazo exigências	30 dias úteis + 30	Arquivamento por desídia
Prazo confrontantes	15 dias úteis	15 dias (sem especificar)

REGRA GERAL: Em Pernambuco, quando houver divergência, prevalece o Código de Normas do TJPE, que é a norma local. O Provimento 149/2023 do CNJ estabelece diretrizes nacionais complementares.

BASE LEGAL

Arts. 1713-1715, CN-TJPE | Art. 216-A, Lei 6.015/73 | Arts. 415-423, Prov. CNJ 149/2023

RI-06
CHECKLIST ANTI-FRAUDE

Lições do PAD 0001040-44.2025.2.00.0817 (CGJ/PE) — Perda de delegação por registro fraudulento

■ CASO REAL — PERDA DE DELEGAÇÃO (CGJ/PE, outubro/2025)

Em outubro de 2025, a Corregedoria-Geral de Justiça de PE aplicou PERDA DE DELEGAÇÃO por registro fraudulento de usucapião extrajudicial extraordinária sobre imóvel arrematado em leilão judicial (PAD 0001040-44.2025.2.00.0817). A Corregedoria entendeu que houve atuação dolosa, e não mero descuido, diante da soma de irregularidades. O titular responde pelos atos dos prepostos (art. 22, Lei 8.935/94).

#	VERIFICAÇÃO	NORMA	CONSEQUÊNCIA DA OMISSÃO
1	Título judicial pendente foi PRENOTADO? Se sim, há conflito com a usucapião?	Art. 1.150, Prov. 11/2023	Perda de prioridade — FALTA GRAVE
2	Certidões negativas dos distribuidores Justiça Estadual e Federal estão nos autos?	Art. 216-A, III, Lei 6.015/73	Permite fraude — FALTA GRAVE
3	Selo SICASE da ata confere? (tipo de ato, contribuinte, data de emissão)	Arts. 138, 154-155, Prov. 11/2023	Vício extrínseco — recusar o título
4	Ata notarial está registrada no CENSEC?	Art. 220, III, Prov. 11/2023	Sinal de alerta — verificar antes de prosseguir
5	Para imóvel rural: CAR + CCIR quitado + certificação INCRA apresentados?	Art. 416, Prov. 149/2023	Nulidade do registro — FALTA GRAVE
6	Documentos de origem, continuidade e tempo de posse estão nos autos?	Art. 216-A, Lei 6.015/73	Registro fraudulento — FALTA GRAVE
7	Há ação judicial sobre propriedade ou posse do imóvel?	Art. 216-A, Lei 6.015/73	Impede a via extrajudicial
8	Todas as notificações foram realizadas e os prazos transcorreram?	Arts. 1706-1710, CN-TJPE	Nulidade processual

9	Consulta à CNIB realizada? Há indisponibilidade sobre o imóvel?	Boa prática — Prov. 14/2016	Risco de registro indevido
----------	---	-----------------------------	-----------------------------------

■ **REGRAS DE OURO DO PAD: (1) SEMPRE** prenote títulos judiciais, mesmo com exigências pendentes. **(2) CONFIRA** o selo SICASE da ata: tipo de ato, contribuinte, data de emissão. **(3) EXIJA** todas as certidões negativas dos distribuidores antes de processar. **(4) Para imóvel rural: CAR + CCIR + INCRA** são inegociáveis. **(5) Verifique** se a ata está no CENSEC — ausência é sinal de alerta. **(6) O titular responde** pelos atos dos prepostos (art. 22, Lei 8.935/94).

BASE PAD 0001040-44.2025.2.00.0817 (CGJ/PE) | Art. 22, Lei 8.935/94 | Art. 1.150, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE | Art. 416, Prov. CNJ 149/2023 | Arts. 138, 154-155 e 220, III, Prov. 11/2023-CGJ/TJPE
LEGAL

Conferido por: _____ Data: ____ / ____ / ____ Rubrica: _____

CARTÓRIO MÁRCIO GONZALEZ · TABELIONATO DE NOTAS E REGISTRO DE IMÓVEIS · SIRINHAÉM/PE
 Arts. 1702-1715, CN-TJPE · Arts. 398-423, Prov. CNJ 149/2023 · Art. 216-A, Lei 6.015/73