

USO INTERNO · TABELIONATO DE NOTAS

Checklist da Ata Notarial de Usucapião

Roteiro operacional para a lavratura da ata notarial — competência, documentos, diligência, oitivas, conteúdo obrigatório, selo SICASE, CENSEC e travas anti-fraude.

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém-PE
Serventia Registral e Notarial de Sirinhaém — CNS 15.082-1

Como usar este checklist

Estrutura, prefixos e advertências

Este material é instrumento operacional de uso interno do tabelionato, derivado do Guia Completo da Ata Notarial de Usucapião produzido por esta serventia. Deve ser percorrido em cada lavratura de ata notarial de usucapião, em ordem, com rubrica do responsável ao final de cada bloco. A ata notarial é peça central do procedimento extrajudicial — defeitos nela comprometem o registro subsequente e podem ensejar responsabilização disciplinar grave.

PREFIXOS DOS BLOCOS

TN-01 a TN-10 — blocos sequenciais do procedimento perante o Tabelionato de Notas, do atendimento inicial à entrega do traslado.

Cada bloco indica a base normativa aplicável e as advertências disciplinares derivadas do PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817.

ETIQUETAS USADAS

OBRIGATÓRIO exigência legal ou normativa — sem flexibilidade.

RECOMENDADO boa prática institucional — reforça a defensabilidade.

CONDICIONAL aplica-se apenas se preenchida hipótese específica (ex.: imóvel rural).

Ponto de não-flexibilidade

Antes de lavar: (i) competência territorial confirmada; (ii) certidões dos distribuidores nos últimos 30 dias confrontadas; (iii) imóvel rural: CAR, CCIR, certificação INCRA presentes; (iv) área de praia em Sirinhaém: verificada a vedação do art. 1.705, IV do CN-PE; (v) selo SICASE no código correto e CENSEC no prazo. Sem isso, a ata não se lava.

Sumário dos blocos:

- TN-01** · Atendimento inicial e verificação de competência
- TN-02** · Análise dos documentos preliminares
- TN-03** · Certidões obrigatórias e CNIB
- TN-04** · Imóvel rural — documentação específica
- TN-05** · Verificação de vedações
- TN-06** · Diligência in loco
- TN-07** · Oitiva de declarantes e testemunhas
- TN-08** · Lavratura — conteúdo obrigatório
- TN-09** · Selo SICASE, CENSEC, arquivamento e traslado
- TN-10** · Travas anti-fraude — síntese das 7 perguntas finais

01

Atendimento inicial e competência

Primeiro contato com o interessado

TN-01

Atendimento inicial e verificação de competência

Antes de qualquer trabalho técnico, confirmar competência e viabilidade.

1 · RECEBIMENTO

- Receber o interessado e identificar quem solicita a ata** **OBRIGATÓRIO**
Conferir documentos pessoais, capacidade civil, identificação completa. Se vier acompanhado de advogado, verificar procuração.
- Identificar o imóvel objeto pretendido** **OBRIGATÓRIO**
Endereço completo, localização aproximada, características gerais. Suficiente nessa fase para verificar competência.

2 · COMPETÊNCIA TERRITORIAL

- O imóvel está localizado no município de Sirinhaém-PE?** **OBRIGATÓRIO**
A ata notarial de usucapião só pode ser lavrada pelo tabelião de notas do município onde se situa o imóvel (CN-PE art. 461). Para imóveis em outros municípios, orientar o interessado a procurar tabelionato competente.

▲ **ATENÇÃO** · Diligência fora do município é infração disciplinar. Tabelião não pode "ir até lá" para conferir imóvel de outra comarca.

3 · ANÁLISE PRELIMINAR DE VIABILIDADE

- O imóvel está em área presumivelmente de terreno de marinha sem registro anterior?** **OBRIGATÓRIO**
Sendo área litorânea de Sirinhaém (Barra, Guaiamum, A Ver o Mar, Guadalupe) sem matrícula anterior, há vedação à usucapião extrajudicial (CN-PE art. 1.705, IV). Se constatado: **recusar fundamentadamente** e orientar para a SPU.
- O imóvel é bem público de algum ente?** **OBRIGATÓRIO**
Bem público não é usucapível (vedação constitucional). Inadmissibilidade absoluta.

4 · ORIENTAÇÕES AO INTERESSADO

- Apresentar estimativa de custos e prazo** **RECOMENDADO**
Emolumentos (tabela TJPE), custos de diligência, eventuais auxiliares. Transparência total antes da contratação.
- Orientar sobre necessidade de advogado para a fase posterior no RI** **RECOMENDADO**
A ata em si pode ser lavrada sem advogado obrigatório, mas a representação por advogado na fase de RI é exigência legal (art. 216-A da Lei 6.015/1973).
- Solicitar reunião dos documentos preliminares para próxima etapa** **OBRIGATÓRIO**
Lista entregue ao interessado em formato claro: documentos pessoais, comprovantes de posse, documentos do imóvel.

Base normativa: Lei nº 8.935/1994 · CPC art. 384 · Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, I · CN-PE arts. 461 a 463; 1.705, IV.

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

02

Documentos preliminares

Análise antes de avançar para diligência

TN-02

Análise dos documentos preliminares

Verificar a base documental antes de prosseguir.

1 · DOCUMENTOS PESSOAIS

- RG e CPF do requerente e cônjuge/companheiro **OBRIGATÓRIO**
- Certidão de casamento ou declaração de união estável **CONDICIONAL**
Quando aplicável. Necessária qualificação completa do cônjuge ou companheiro.
- Comprovante de endereço atual do requerente **OBRIGATÓRIO**

2 · DOCUMENTOS DO IMÓVEL

- Certidão da matrícula ou certidão negativa **OBRIGATÓRIO**
Atualizada (até 30 dias). Para imóveis sem matrícula: busca exaustiva por quadra/lote.
- Certidão de natureza do imóvel (urbano ou rural) **OBRIGATÓRIO**
Prefeitura (urbano) ou Receita Federal (rural). Até 30 dias.
- IPTU em nome do requerente ou antecessor, preferencialmente em série **RECOMENDADO**

3 · DOCUMENTOS DE POSSE

- Justo título ou documentos da aquisição informal **OBRIGATÓRIO**
Contratos particulares, recibos, cessões, escrituras defeituosas — qualquer documento que demonstre como o requerente adquiriu a posse e quando.

▲ PAD CGJ-PE · Ata lavrada sem documentos comprobatórios da origem, continuidade e tempo da posse. Faltou lastro factual à narrativa. Documentos faltantes = pedido de complementação, ou recusa fundamentada.

- Comprovações de continuidade da posse **OBRIGATÓRIO**
Contas de água e luz em série temporal; declarações de IR onde conste o imóvel; fotografias antigas; comprovantes de obras realizadas; recibos de pagamento de despesas relativas ao imóvel.
- Indicação dos confrontantes **OBRIGATÓRIO**
Quem confina nos quatro lados, com identificação básica. Detalhamento será obtido na diligência.

4 · ANÁLISE CRÍTICA

- As datas dos documentos são coerentes com o tempo de posse alegado? **OBRIGATÓRIO**
Documentos com datas incompatíveis (ex.: IPTU mais antigo do que a aquisição declarada) exigem esclarecimento. Inconsistências graves comprometem a credibilidade.
- Há indícios de documentos fabricados ou alterados? **OBRIGATÓRIO**
Rasuras, divergência de tinta, assinaturas duvidosas, datas claramente inseridas a posteriori. Em caso de suspeita, exigir esclarecimentos ou recusar fundamentadamente.

Definição preliminar da modalidade de usucapião **OBRIGATÓRIO**

Com base no tempo de posse, presença de justo título e boa-fé, características do imóvel. Confirmar com o requerente/advogado.

Base normativa: CC arts. 1.238 a 1.244 · Lei nº 6.015/1973, art. 216-A · CN-PE arts. 461 a 463 · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 398 a 423.

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

03

Certidões obrigatórias e CNIB

A principal linha de defesa contra fraudes

TN-03

Certidões dos distribuidores e CNIB

Verificação cruzada das declarações do requerente.

▲ **PAD CGJ-PE — FALHA CENTRAL** · A ata foi lavrada sem que as certidões dos distribuidores tivessem sido analisadas. Se obtidas, teriam revelado ação de cumprimento de sentença com arrematação judicial do imóvel. As certidões são a principal linha de defesa do tabelião contra fraudes — não há substituição.

1 · CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES

- Certidões da Justiça Estadual — requerente** **OBRIGATÓRIO**
Emitida nos últimos 30 dias. Distribuidor da comarca de residência e da comarca do imóvel.
- Certidões da Justiça Federal — requerente** **OBRIGATÓRIO**
Emitida nos últimos 30 dias.
- Certidões do cônjuge ou companheiro do requerente** **CONDICIONAL**
Quando aplicável. Justiça Estadual + Federal, últimos 30 dias.
- Certidões do proprietário registral e cônjuge/companheiro deste** **CONDICIONAL**
Quando houver proprietário registral identificado. Mesmas exigências de prazo.

2 · ANÁLISE CRÍTICA DAS CERTIDÕES

- Certidões negativas: confirmação da declaração de inexistência de ações** **OBRIGATÓRIO**
A declaração do requerente sobre inexistência é confrontada com as certidões. Coincidindo: prosseguir.
Divergindo: investigar.
- Certidões positivas: exigir certidão narrativa detalhada** **OBRIGATÓRIO**
Analisar objeto da ação. Ações possessórias ou reivindicatórias sobre o imóvel **impedem** a via extrajudicial. Outras ações (cobrança, alimentos, trabalhista) não impedem, mas devem ser registradas.

▲ **PAD CGJ-PE** · Ação judicial era cumprimento de sentença com arrematação do imóvel em leilão. Se as certidões tivessem sido analisadas, isso teria sido detectado.

3 · CNIB

- Consultar a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens** **RECOMENDADO**
Consulta gratuita, online. Verifica se há indisponibilidade decretada sobre o imóvel — situação que, em regra, impediria a usucapião. Documento de consulta arquivado como anexo da ata.

4 · DOCUMENTAÇÃO

- Arquivar cópias autenticadas das certidões na pasta do procedimento** **OBRIGATÓRIO**
- Mencionar as certidões expressamente na ata, com data e órgão emissor** **OBRIGATÓRIO**

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, III · Prov. CNJ nº 149/2023 · CN-PE arts. 461 a 463 · PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817.

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

04

Imóvel rural — documentação específica

Pontos inegociáveis para ata de usucapião rural

TN-04

Imóvel rural — documentos INEGOCIÁVEIS

A ata não se lavra sem CAR, CCIR e certificação INCRA.

▲ **PAD CGJ-PE — FALHA CENTRAL** · A ata foi lavrada para imóvel rural sem CAR, sem CCIR e sem certificação do INCRA. Esses documentos são obrigatórios pelo art. 416 do Prov. CNJ nº 149/2023, e a omissão foi tratada como falha grave. **CONDUTA DA SERVENTIA:** não se lavra ata de usucapião sobre imóvel rural sem os três documentos. Recusa fundamentada quando faltam.

- Recibo de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural)** **OBRIGATÓRIO**
Atualizado, do imóvel objeto da pretendida ata.
- CCIR do INCRA quitado** **OBRIGATÓRIO**
Certificado de Cadastro de Imóvel Rural com quitação em dia.
- Certificação do INCRA de não-sobreposição** **OBRIGATÓRIO**
Declaração técnica de que o perímetro do imóvel não se sobrepõe a outras áreas cadastradas.
- Georreferenciamento conforme normas do INCRA** **OBRIGATÓRIO**
Quando o imóvel se enquadrar nas hipóteses do cronograma do INCRA. Verificar normativos vigentes.

OUTROS PONTOS PARA IMÓVEL RURAL

- Para especial rural (pro labore): verificar moradia + atividade produtiva** **CONDICIONAL**
Modalidade exige cumulação dos dois requisitos. Verificar coerência com documentos e diligência.
- Atenção a indícios de grilagem** **RECOMENDADO**
Documentos antigos com aparência regular podem ser fabricados. Cruzamento com bases do INCRA e Receita Federal quando houver suspeita.
- Atenção a sobreposições com unidades de conservação, APP, terras indígenas** **RECOMENDADO**

Base normativa: Prov. CNJ nº 149/2023, art. 416 · normativos do INCRA · Lei nº 6.015/1973, art. 176 · PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817.

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

05

Verificação de vedações

A ata não pode dar fé a fato que a lei não admite

TN-05

Vedações materiais antes da lavratura

O tabelião não lava ata em casos de vedação substantiva.

Por que o tabelião verifica vedações

O tabelião de notas não é mero documentador. Tem fé pública sobre fatos materiais — e essa fé pública não pode ser estendida a fatos que a lei declara não usucapíveis. Lavrar ata em situação de vedação substantiva é induzir o requerente a procedimento que será rejeitado no RI, e expõe o tabelião a responsabilização disciplinar.

1 · TERRENO DE MARINHA EM SIRINHAÉM

- O imóvel está em área presumivelmente de terreno de marinha?** **OBRIGATÓRIO**
Núcleos litorâneos de Sirinhaém: Barra de Sirinhaém, Praia do Guaiamum, Praia de A Ver o Mar, Praia de Guadalupe.
- Se sim: há registro anterior de aforamento ou ocupação em nome de particular?** **OBRIGATÓRIO**
Sem registro anterior, vedação absoluta à usucapião (CN-PE art. 1.705, IV). **Recusar fundamentadamente** a lavratura. Orientar o interessado para a SPU.

2 · OUTROS BENS IMPEDIDOS

- Bem público de qualquer ente?** **OBRIGATÓRIO**
União, Estado, Município, autarquias. Vedação constitucional absoluta. Não se lava ata.
- Bem de uso comum do povo?** **OBRIGATÓRIO**
Praia, mar, manguezal, várzea, espelho d'água. Vedação total.
- Imóvel com financiamento ativo do SFH?** **OBRIGATÓRIO**
Em regra, excluído da usucapião. Análise específica para financiamentos quitados/cancelados.

3 · SINAIS DE FRAUDE ANTES DA LAVRATURA

- Narrativa do requerente é coerente com os documentos?** **OBRIGATÓRIO**
Contradições importantes entre o que o requerente diz e o que os documentos comprovam exigem esclarecimento; se persistirem, recusa fundamentada.
- Há indício de pressão sobre o requerente por terceiros?** **RECOMENDADO**
Em casos suspeitos de grilagem ou esquemas, observar comportamento. Se inseguro: oitiva separada do requerente sem terceiros, para conferir motivação genuína.

Base normativa: CF arts. 20, VII; 183, §3º; 191, §único · CC art. 102 · Súmula 340 STF · CN-PE arts. 1.700, §1º e 1.705, IV.

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

06

Diligência in loco

O coração técnico da ata notarial

TN-06

Diligência presencial no imóvel

Em regra, indispensável. A diferença entre ata robusta e ata vulnerável.

1 · AGENDAMENTO

- Agendar data e horário com o requerente** **OBRIGATÓRIO**
Comunicação clara, com tempo razoável para preparação. Envolver o advogado, se houver.
- Planejar logística (deslocamento, marés, acessos)** **RECOMENDADO**
Em Sirinhaém, deslocamentos para Barra, Guaiamum, A Ver o Mar e Guadalupe podem exigir planejamento (estradas, marés, acessos pela praia).

2 · EXECUÇÃO DA DILIGÊNCIA

- Deslocamento pessoal do tabelião ou de substituto/preposto delegado** **OBRIGATÓRIO**
Diligência só pode ser feita pelo tabelião do município ou seus substitutos/prepostos com delegação. Diligência fora da comarca é infração disciplinar.
- Constatação visual da edificação** **OBRIGATÓRIO**
Idade aparente, materiais construtivos, estado de conservação, cômodos, área aproximada.
- Verificação dos limites físicos (cercas, muros, acessos)** **OBRIGATÓRIO**
Coerência entre o que se vê e o que se descreve na ata e na planta.
- Sinais materiais de antiguidade da ocupação** **RECOMENDADO**
Vegetação consolidada, marcas de uso prolongado, idade visível da edificação, estado de móveis e utensílios.
- Tomada de fotografias com data** **OBRIGATÓRIO**
Mínimo: fachada frontal, lados, fundos. Recomendado: interior se autorizado, sinais relevantes (cercas, vegetação consolidada, edificação antiga). Metadado com data.

3 · OITIVA NO LOCAL (SE VIÁVEL)

- Conversar com o requerente sobre a história do imóvel** **RECOMENDADO**
- Oitiva de confrontantes ou vizinhos que estiverem presentes** **RECOMENDADO**
Separadamente — um não ouve o que o outro disse. Em ambiente reservado.

4 · SINAIS DE PROBLEMA

- Construção visivelmente recente, incompatível com tempo de posse alegado** **OBRIGATÓRIO**
Indicador grave. Exigir esclarecimento; em caso de inconsistência mantida, recusa fundamentada.
- Ocupação por pessoa diversa do requerente** **OBRIGATÓRIO**
Se o imóvel é ocupado por terceiro (e não pelo requerente), recusa fundamentada — não há posse a ser usucapida pelo requerente.

Localização em área vedada (terreno de marinha sem registro anterior, APP) **OBRIGATÓRIO**
Vedação substantiva confirmada na diligência → recusa fundamentada.

Disputa em curso com vizinhos, sinais de litigiosidade **OBRIGATÓRIO**
Posse não é mansa — risco de impugnação no RI. Esclarecer ou recusar.

5 · DOCUMENTAÇÃO DA DILIGÊNCIA

Relato detalhado na ata **OBRIGATÓRIO**
Data, horário, presentes, descrição, constatações, conclusão sumária. Não vale ata genérica que apenas mencione "diligência realizada".

Arquivamento das fotografias em meio digital **OBRIGATÓRIO**

Base normativa: CN-PE arts. 461 a 463 · Lei nº 8.935/1994 · CPC art. 384.

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

07

Oitiva de declarantes e testemunhas

Protocolo separado e reservado

TN-07

Oitivas — protocolo da serventia

Boa prática herdada do Prov. 14/2016 da CGJ-PE.

1 · QUEM SE OUVE

- Requerente — versão completa da história da posse** **OBRIGATÓRIO**
- Cônjuge ou companheiro do requerente, separadamente** **CONDICIONAL**
- Confrontantes que se dispuserem a falar** **RECOMENDADO**
- Testemunhas — vizinhos antigos, moradores que conheçam a história** **RECOMENDADO**
- Possuidores anteriores localizáveis** **RECOMENDADO**
Para reforçar a soma de posses, quando há cadeia possessória relevante.

2 · COMO SE OUVE

- Separadamente — um não ouve o que o outro disse** **OBRIGATÓRIO**
Evita contaminação dos depoimentos. Cada oitiva é independente.
- Em ambiente reservado** **OBRIGATÓRIO**
Local que garanta privacidade — tabelionato, local neutro ou imóvel (separadamente).
- Presença do advogado do requerente permitida** **RECOMENDADO**
Advogado acompanha, mas não substitui o tabelião na condução.
- Idealmente, sem presença do requerente nas oitivas de testemunhas** **RECOMENDADO**
Para que a testemunha se sinta à vontade. Não é obrigação.

3 · O QUE SE PERGUNTA

- Conduzir em linguagem acessível, sem termos jurídicos complicados** **OBRIGATÓRIO**
Como conhece o requerente; há quanto tempo o vê no imóvel; como ele entrou; se houve disputas; como ele se comporta (paga tributos, faz obras, é reconhecido como dono); se há aluguel, comodato ou favor.

4 · REGISTRO

- Registrar as declarações em ata ou termo próprio** **OBRIGATÓRIO**
Linguagem fiel, sem interpretações ou edições que distorçam o sentido.
- Gravação em áudio das oitivas, com consentimento** **RECOMENDADO**
Documenta a integridade do depoimento; protege contra acusações de manipulação. Arquivada em meio digital.
- Fidelidade documental mesmo em depoimentos desfavoráveis** **OBRIGATÓRIO**

Se uma testemunha contradiz o requerente, registrar fielmente. Não omitir, não editar. A contradição é sinal técnico relevante.

Base normativa: CN-PE arts. 461 a 463 · CPC art. 384 · boas práticas do antigo Prov. nº 14/2016 – CGJ/PE.

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

08

Lavratura — conteúdo obrigatório

Blocos que precisam constar da ata

TN-08

Conteúdo obrigatório da ata notarial de usucapião

Verificar presença de cada bloco antes do encerramento.

BLOCO 1 · QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO REQUERENTE

- Nome, nacionalidade, profissão, estado civil, RG, CPF, endereço **OBRIGATÓRIO**
- Se casado: data e regime de bens; qualificação do cônjuge **CONDICIONAL**
- Se em união estável: declaração formal; qualificação do companheiro **CONDICIONAL**

BLOCO 2 · DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- Endereço, área do terreno, área construída, cômodos, ano **OBRIGATÓRIO**
- Confrontações nos quatro lados, com nomes **OBRIGATÓRIO**
- Matrícula (se existir) ou certidão negativa de matrícula **OBRIGATÓRIO**
- Natureza (urbano ou rural), com base em certidão **OBRIGATÓRIO**

BLOCO 3 · POSSE — ORIGEM, TEMPO, NATUREZA

- Origem da posse (compra informal, herança, cessão, ocupação) **OBRIGATÓRIO**
- Tempo da posse, com datas; cadeia de possuidores anteriores se houver **OBRIGATÓRIO**
- Natureza qualificada com elementos de fato concretos **OBRIGATÓRIO**
Mansa, pacífica, contínua, pública, com ânimo de dono — não basta adjetivar; precisa apresentar os fatos que sustentam cada qualificação.

BLOCO 4 · MODALIDADE E VALOR

- Modalidade pretendida com fundamento legal **OBRIGATÓRIO**
- Valor de mercado, não inferior ao venal do IPTU **OBRIGATÓRIO**

BLOCO 5 · AÇÕES E SITUAÇÃO REGISTRAL

- Declaração de inexistência de ações, confrontada com certidões **OBRIGATÓRIO**
A declaração não substitui as certidões — confronto é obrigatório.

BLOCO 6 · CONFRONTANTES

- Identificação completa dos confrontantes **OBRIGATÓRIO**

BLOCO 7 · DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

- Relação completa, com indicação de o que cada documento prova** **OBRIGATÓRIO**

BLOCO 8 · DILIGÊNCIA (SE REALIZADA)

- Relato detalhado da diligência in loco** **OBRIGATÓRIO**
Data, presentes, constatações, fotografias, conclusão. Ver bloco TN-06.

BLOCO 9 · OITIVAS

- Declarações de testemunhas e confrontantes ouvidos** **RECOMENDADO**
Em ata principal ou em termos próprios anexos. Ver bloco TN-07.

BLOCO 10 · ADVERTÊNCIAS OBRIGATÓRIAS

- Advertência 1: ata não transfere propriedade** **OBRIGATÓRIO**
- Advertência 2: se indeferida no RI, cabe ação judicial** **OBRIGATÓRIO**
- Advertência 3: responsabilidade civil e criminal por declarações falsas (arts. 297 e 299 do CP)**
OBRIGATÓRIO

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, I · CPC art. 384 · CN-PE arts. 461 a 463 · CP arts. 297 e 299 (advertências).

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

09

Selo, CENSEC, arquivamento e traslado

Encerramento técnico — o ponto mais cobrado no PAD

TN-09

Encerramento — selo, CENSEC, arquivamento e entrega

Cumprimento estrito das formalidades de fechamento.

1 · SELO SICASE

▲ **PAD CGJ-PE** · Selo SICASE correspondia a compra e venda simples, em nome de pessoa diversa do requerente, emitido meses depois da lavratura. As três irregularidades, somadas, constituíram falta autônoma — violação dos arts. 138, 154 e 155 do Prov. nº 11/2023 – CGJ.

- Selo emitido no código correto: "ata notarial de usucapião"** **OBRIGATÓRIO**
Nunca usar selo de compra e venda ou outro ato qualquer. Conferir código no sistema antes da emissão.
- Contribuinte do selo = requerente** **OBRIGATÓRIO**
Identificação do contribuinte deve coincidir com a qualificação do requerente da ata.
- Data do selo = data da lavratura** **OBRIGATÓRIO**
Não anterior, não posterior. Selo é contemporâneo do ato.
- Valor apurado conforme tabela vigente, com base no valor do imóvel** **OBRIGATÓRIO**
- Número do selo registrado expressamente no corpo da ata** **OBRIGATÓRIO**

2 · REGISTRO NO CENSEC

▲ **PAD CGJ-PE** · Ata nunca registrada no CENSEC. Violação ao art. 220, III do Prov. nº 11/2023 – CGJ, que exige registro no prazo de 15 dias após a lavratura.

- Registrar no CENSEC imediatamente após a lavratura** **OBRIGATÓRIO**
Prática da serventia: registrar no mesmo dia, sem aguardar o prazo de 15 dias. Reduz risco de esquecimento.
- Arquivar a confirmação do registro CENSEC como anexo** **OBRIGATÓRIO**
- Número do registro CENSEC mencionado em qualquer certidão da ata** **OBRIGATÓRIO**

3 · LEITURA, ADVERTÊNCIAS, ASSINATURAS

- Leitura integral da ata em voz alta para o requerente e presentes** **OBRIGATÓRIO**
- Reiteração das advertências obrigatórias** **OBRIGATÓRIO**
- Colhimento das assinaturas (requerente, cônjuge, advogado, tabelião)** **OBRIGATÓRIO**
- Recusa de assinatura: registrar a recusa no documento, que mantém validade (CN-PE art. 463)** **CONDICIONAL**

4 · ARQUIVAMENTO

Arquivar a ata no livro próprio do tabelionato **OBRIGATÓRIO**

Livro físico ou eletrônico (e-Notariado), com numeração sequencial.

Arquivar todos os anexos em pasta própria, com referência cruzada **OBRIGATÓRIO**

Originais (ou cópias autenticadas) de contratos, certidões, IPTUs, fotografias, gravações de oitivas, confirmação CENSEC.

5 · TRASLADO AO REQUERENTE

Emissão e entrega do traslado autêntico ao requerente **OBRIGATÓRIO**

Cópia autêntica, com fé pública, da ata. Para o requerente instruir o procedimento no RI.

Registro do número do traslado e da data de entrega **OBRIGATÓRIO**

Base normativa: CN-PE arts. 138, 154 e 155 (selo SICASE); art. 220, III (CENSEC); arts. 461 a 463 (ata) · Lei nº 8.935/1994.

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

10

Travas anti-fraude

As sete perguntas finais antes de lavrar

TN-10

Travas anti-fraude — síntese das lições do PAD

Resposta negativa a qualquer pergunta exige providência específica antes de lavrar.

A natureza dolosa em conjunto

O PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817 entendeu o conjunto de falhas como conduta dolosa, não como mero descuido. Falhas múltiplas, todas elementares, que qualquer diligência ordinária teria evitado. A lição: o tabelião responde por culpa grave, próxima do dolo, quando ignora múltiplos sinais de alerta. Recusa fundamentada protege a delegação.

- 1 · As certidões dos distribuidores foram obtidas, são recentes (≤ 30 dias) e analisadas? **OBRIGATÓRIO**
- 2 · Para imóvel rural: CAR, CCIR e certificação INCRA estão presentes? **OBRIGATÓRIO**
- 3 · O selo SICASE está sendo emitido no código correto, em nome do requerente, na data da lavratura? **OBRIGATÓRIO**
- 4 · O registro no CENSEC será efetuado imediatamente após a lavratura? **OBRIGATÓRIO**
- 5 · Há documentos comprobatórios da posse, com lastro temporal coerente? **OBRIGATÓRIO**
- 6 · Houve diligência efetiva no imóvel, com constatações fotográficas e oitivas? **OBRIGATÓRIO**
- 7 · Sendo imóvel em Sirinhaém em área de praia: foi verificada a vedação do art. 1.705, IV do CN-PE? **OBRIGATÓRIO**

RESPOSTA A UMA PERGUNTA MARCADA COMO NÃO

- ▶ Documentação faltante → solicitar complementação antes de prosseguir.
- ▶ Documentação suspeita → exigir esclarecimento; em caso grave, recusar fundamentadamente a lavratura.
- ▶ Vedação substantiva (terreno de marinha) → recusa fundamentada com base no art. 1.705, IV do CN-PE; orientação para a SPU.

A CORAGEM TÉCNICA DO TABELIÃO

Quando há sinais de irregularidade, lavrar mesmo assim — para "agradar o cliente" ou "fechar a operação" — é traição à função. Recusar fundamentadamente, indicando o que falta ou o que está inconsistente, é exercício correto da delegação. O cliente sério agradece; o desonesto vai a outro lugar — e o tabelionato fica protegido.

Referência disciplinar: PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817 — perda de delegação por irregularidades em ata notarial e registro de usucapião extrajudicial (outubro de 2025).

Conferência final por: _____ · Data: ___/___/____ · Rubrica: _____

Material complementar

Este checklist deriva e complementa o "Guia Completo da Ata Notarial de Usucapião" produzido por esta serventia. Para dúvidas substantivas sobre cada etapa, consultar o guia. Para casos envolvendo terrenos de marinha em Sirinhaém, consultar adicionalmente a cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém".