

USO INTERNO · REGISTRO DE IMÓVEIS

Checklist da Usucapião Extrajudicial

Roteiro operacional para condução do procedimento perante o Registro de Imóveis — protocolo, qualificação, notificações, análise final, registro 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 da serventia, derivado do Guia Completo da Usucapião Extrajudicial produzido por este cartório. Deve ser percorrido em cada procedimento de usucapião extrajudicial, em ordem, com rubrica do responsável ao final de cada bloco. Itens marcados como obrigatórios não admitem flexibilidade; itens recomendados refletem boas práticas que reforçam a defensabilidade do registro.

PREFIXOS DOS BLOCOS

RI-01 a RI-09 — blocos sequenciais do procedimento perante o Registro de Imóveis, do protocolo ao arquivamento final.

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

Em qualquer pedido: (i) certidões dos distribuidores nos últimos 30 dias; (ii) ata notarial regular (selo SICASE coerente e registro no CENSEC); (iii) para imóvel rural: CAR, CCIR e certificação INCRA; (iv) em área de praia: análise da vedação do art. 1.705, IV do CN-PE. Sem isso, o pedido não avança.

Sumário dos blocos:

- RI-01 · Protocolo e prenotação
- RI-02 · Verificação da ata notarial
- RI-03 · Verificação dos demais documentos
- RI-04 · Imóvel rural — documentação específica
- RI-05 · Verificação de vedações (terreno de marinha e outras)
- RI-06 · Notificações
- RI-07 · Análise final e deferimento
- RI-08 · Registro
- RI-09 · Travas anti-fraude — síntese das 7 perguntas finais

01

Protocolo e prenotação

Apresentação inicial e proteção da prioridade

RI-01

Protocolo, prenotação e verificação inicial

Aplica-se na chegada do pedido. Garante prioridade e identifica conflitos.

1 · RECEBIMENTO E PRENOTAÇÃO

- Receber o requerimento e realizar a prenotação imediatamente** **OBRIGATÓRIO**
A prenotação não está condicionada à regularidade do título — garante apenas a prioridade. Vale durante todo o procedimento.
- Verificar presença de advogado constituído com procuração específica** **OBRIGATÓRIO**
A representação por advogado é exigência legal (art. 216-A, Lei nº 6.015/1973). Procuração deve conter poderes específicos para usucapião extrajudicial.

2 · VERIFICAÇÃO DE CONFLITOS

- Verificar se há outro procedimento de usucapião em curso sobre o mesmo imóvel** **OBRIGATÓRIO**
- Verificar se há título judicial pendente sobre o imóvel** **OBRIGATÓRIO**
Auto de arrematação, carta de adjudicação, mandado de penhora — todos devem ser prenotados mesmo com exigências pendentes (art. 1.150 do Prov. nº 11/2023 – CGJ).
▲ PAD CGJ-PE · Título judicial (auto de arrematação) não prenotado resultou em conflito de prioridade com a usucapião subsequente. Sempre verificar prenotações em curso.
- Verificar competência: este Ofício é o RI da situação atual do imóvel?** **OBRIGATÓRIO**
Em Sirinhaém: confirmar que o imóvel está localizado dentro do território do município. Para imóveis em outros municípios, o competente é o RI da respectiva comarca.

3 · IDENTIFICAÇÃO PRELIMINAR DO PEDIDO

- Identificar a modalidade de usucapião pretendida** **OBRIGATÓRIO**
Extraordinária, ordinária, especial urbana, especial rural, familiar, coletiva, indígena. Verificar coerência prima facie da modalidade com os fatos narrados na ata.
- Verificar prima facie o preenchimento dos requisitos da modalidade** **OBRIGATÓRIO**
Tempo de posse, área (especial urbana ou rural), justo título e boa-fé (ordinária), abandono do lar (familiar). Detalhamento posterior na fase de análise.

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 398 a 400 · CN-PE arts. 1.700 a 1.703 · Prov. nº 11/2023 – CGJ, art. 1.150 (prenotação de título judicial).

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

02

Verificação da ata notarial

Análise formal e substantiva da peça central

RI-02

Ata notarial — verificação detalhada

A peça mais crítica do pedido. Defeitos na ata comprometem todo o procedimento.

1 · COMPETÊNCIA E REGULARIDADE FORMAL

- A ata foi lavrada por tabelião competente (município do imóvel)?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar competência territorial na própria ata. Para imóveis em Sirinhaém, ata lavrada por tabelionato de outro município é vício formal grave.
- O selo SICASE corresponde ao ato praticado, ao contribuinte correto e à data da lavratura?** **OBRIGATÓRIO**
Código deve ser de "ata notarial de usucapião" (não compra e venda ou outro ato). Contribuinte = requerente. Data do selo = data da lavratura.
- ▲ **PAD CGJ-PE** · Selo SICASE correspondia a compra e venda simples, estava em nome de outra pessoa e foi emitido meses depois da lavratura. Conferir minuciosamente (arts. 138, 154 e 155 do Prov. nº 11/2023 – CGJ).
- A ata está registrada no CENSEC?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar registro no sistema. Ausência é sinal de alerta — pode indicar ata "de gaveta" ou outras irregularidades.
- ▲ **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.

2 · CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA ATA

- Qualificação completa das partes (requerente, cônjuge/companheiro, herdeiros se houver)** **OBRIGATÓRIO**
Nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil (com regime de bens se casado), RG, CPF, endereço.
- Descrição completa do imóvel** **OBRIGATÓRIO**
Endereço, área do terreno, área construída, cômodos, ano da construção, confrontações nos quatro lados, matrícula (se houver) ou certidão negativa, natureza (urbano/rural).
- Origem, tempo e natureza da posse** **OBRIGATÓRIO**
Como o requerente entrou na posse, há quantos anos, posses anteriores (se houver), e declaração formal de posse mansa, pacífica, contínua, pública e com ânimo de dono, com elementos de fato que sustentem cada qualificação.
- Modalidade pretendida com fundamento legal e valor do imóvel** **OBRIGATÓRIO**
Valor de mercado não inferior ao valor venal do IPTU.
- Declaração de inexistência de ações judiciais sobre o imóvel — confrontada com certidões** **OBRIGATÓRIO**

▲ **PAD CGJ-PE** · Declaração de inexistência de ações era falsa — havia arrematação judicial pendente. A declaração não substitui certidões; confronto é obrigatório.

Identificação dos confrontantes dos quatro lados **OBRIGATÓRIO**

Documentos comprobatórios relacionados na ata **OBRIGATÓRIO**

Contratos, recibos, IPTUs em série, contas de água/luz, declarações de IR, fotografias antigas. Cada documento deve ser mencionado.

▲ **PAD CGJ-PE** · Registro efetivado sem documentos que demonstrassem origem, continuidade e tempo de posse. Faltou lastro factual à narrativa.

Advertências obrigatórias presentes **OBRIGATÓRIO**

(i) ata não transfere a propriedade; (ii) se indeferida no RI, cabe ação judicial; (iii) responsabilidade civil e criminal por declarações falsas (arts. 297 e 299 do CP).

3 · CONTEÚDO RECOMENDADO

Relato de diligência in loco realizada pelo tabelião **RECOMENDADO**

Verificar se a ata descreve visita ao imóvel, com data, presentes, constatações, fotografias.

Oitivas de testemunhas, confrontantes ou possuidores anteriores **RECOMENDADO**

Idealmente colhidas separada e reservadamente. Reforça a credibilidade da posse alegada.

Consulta à CNIB para verificação de indisponibilidade sobre o imóvel **RECOMENDADO**

Base normativa: CPC art. 384 · Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, I · CN-PE arts. 461 a 463; arts. 138, 154 e 155 (selo); art. 220, III (CENSEC) · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 398 a 423.

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

03

Verificação dos demais documentos

Certidões, planta, memorial e documentação acessória

RI-03

Documentação geral além da ata

Aplicar a todo pedido, independentemente da modalidade.

1 · CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES

- Certidões da Justiça Estadual — requerente e cônjuge/companheiro** **OBRIGATÓRIO**
Emitidas nos últimos 30 dias da apresentação do pedido.
- Certidões da Justiça Federal — requerente e cônjuge/companheiro** **OBRIGATÓRIO**
Emitidas nos últimos 30 dias.
- Certidões do proprietário registral e cônjuge/companheiro deste** **OBRIGATÓRIO**
Quando houver proprietário registral identificado. Mesmas exigências de prazo.
- Análise de certidões positivas — exigir certidão narrativa** **OBRIGATÓRIO**
Verificar se o objeto da ação afeta a propriedade ou posse do imóvel. Ações de cobrança, alimentos, trabalhista — não impedem; possessórias e reivindicatórias — impedem.

▲ **PAD CGJ-PE** · Registro foi efetivado sem que as certidões dos distribuidores tivessem sido obtidas. Se obtidas, teriam revelado ação de cumprimento de sentença com arrematação. Falha grave.

2 · DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA

- Certidão da matrícula atualizada ou certidão negativa** **OBRIGATÓRIO**
Se sem matrícula: busca exaustiva por quadra/lote, certidão da Prefeitura com nomes atuais e anteriores dos logradouros (recomendação do antigo Prov. 14/2016 mantida como boa prática).
- Certidão de natureza do imóvel (urbano ou rural)** **OBRIGATÓRIO**
Emitida pela Prefeitura (urbano) ou Receita Federal (rural). Até 30 dias.
- Planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado** **OBRIGATÓRIO**
Com ART (engenheiro) ou RRT (arquiteto). Dispensa apenas se: (a) unidade em condomínio edifício regular; ou (b) lote em loteamento registrado (basta descrição da matrícula).

3 · DOCUMENTOS PESSOAIS E INSTRUMENTAIS

- RG e CPF do requerente e cônjuge/companheiro** **OBRIGATÓRIO**
- Certidão de casamento ou declaração de união estável** **CONDICIONAL**
Quando aplicável. Identificação completa do cônjuge ou companheiro.
- Procuração ao advogado com poderes específicos para usucapião** **OBRIGATÓRIO**
- Declaração de unicidade de imóvel (para modalidades especiais)** **CONDICIONAL**
Especial urbana, especial rural e familiar: o requerente declara não ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

4 · NÃO-EXIGÊNCIAS (ATENÇÃO A EXCESSOS)



O cartório NÃO exige:

- Habite-se da edificação (a usucapião reconhece propriedade, não regulariza edificação)
- CND do INSS (expressamente dispensada pelo TJPE)
- Recolhimento de ITBI (aquisição originária — sem fato gerador)

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, II a IV · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 398 a 423 · CN-PE arts. 1.704 e 1.705.

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

04

Imóvel rural — documentação específica

Pontos inegociáveis quando o imóvel é rural

RI-04

Imóvel rural — documentos INEGOCIÁVEIS

Aplica-se exclusivamente quando o imóvel é rural. Sem flexibilidade.

▲ **PAD CGJ-PE** · A usucapião recaía sobre imóvel rural e foi processada sem CAR, sem CCIR e sem certificação do INCRA. Esses documentos são obrigatórios pelo art. 416 do Prov. CNJ nº 149/2023, e sua ausência foi tratada como falha grave.

CONDUTA DA SERVENTIA: nenhum dos três documentos abaixo é dispensável. Faltando qualquer um, nota de exigência imediata; sem cumprimento, arquivamento.

- Recibo de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural)** **OBRIGATÓRIO**
Atualizado, do imóvel objeto do pedido.
- CCIR do INCRA (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) quitado** **OBRIGATÓRIO**
- Certificação do INCRA de não-sobreposição de área** **OBRIGATÓRIO**
Declaração técnica do INCRA 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 de obrigatoriedade conforme cronograma vigente do INCRA.

PONTOS ADICIONAIS DE ATENÇÃO EM IMÓVEL RURAL

- Verificar sobreposições com terras públicas, APP, reservas legais** **RECOMENDADO**
Áreas sobrepostas a unidades de conservação, áreas indígenas, terras federais — risco de vedação total ou parcial.
- Para especial rural (pro labore): verificar moradia e atividade produtiva** **CONDICIONAL**
Modalidade exige cumulação dos dois requisitos: moradia da família + atividade produtiva tornando o imóvel produtivo. Verificar coerência na ata e nos documentos.
- Atenção a indícios de grilagem** **RECOMENDADO**
Documentos antigos com aparência regular podem ser fabricados. Cruzar com bases do INCRA, Receita Federal e cartórios anteriores quando houver suspeita.

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

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

05

Verificação de vedações

Terreno de marinha, bem público, SFH, indisponibilidade

RI-05

Vedações materiais à usucapião

Antes de avançar, verificar se o pedido é juridicamente admissível.

1 · TERRENO DE MARINHA EM SIRINHAÉM

▲ ATENÇÃO CRÍTICA — PRAIAS DE SIRINHAÉM · Imóveis sem matrícula em Barra de Sirinhaém, Guaiamum, A Ver o Mar e Guadalupe presumem-se em terreno de marinha. A usucapião extrajudicial é vedada (CN-PE art. 1.705, IV). O caminho correto é a SPU. Ver cartilha específica.

- O imóvel está em área presumivelmente de terreno de marinha?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar localização: faixa de 33m a partir da LPM/1831 em direção à terra, ou acrescidos de marinha. Em Sirinhaém, presumir terreno de marinha em todos os núcleos litorâneos sem matrícula anterior.
- Se sim: há registro anterior de aforamento ou ocupação em nome de particular?** **OBRIGATÓRIO**
A usucapião só é admitida em terreno de marinha quando o direito privado (aforamento ou ocupação) já está formalmente constituído por registro anterior. Sem registro anterior: **vedação absoluta** — recusa fundamentada com base no art. 1.705, IV do CN-PE.
- Se vedado: lavrar nota de devolução com orientação para a via SPU** **OBRIGATÓRIO**
Encaminhar o requerente à Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco (Av. Alfredo Lisboa, 1168, Recife-PE). Material orientativo: cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém".

2 · DEMAIS BENS IMPEDIDOS

- Bem público de qualquer ente (União, Estado, Município, autarquias)?** **OBRIGATÓRIO**
Vedação constitucional absoluta (CF arts. 183 §3º e 191 §único; CC art. 102; Súmula 340 STF).
- Bem de uso comum do povo (praia, mar, manguezal, várzea, espelho d'água)?** **OBRIGATÓRIO**
- Imóvel com financiamento ativo do SFH?** **OBRIGATÓRIO**
Em regra, excluído da usucapião. Nuances aplicam-se a financiamentos quitados ou cancelados — análise caso a caso.
- Há indisponibilidade decretada sobre o imóvel (CNIB)?** **OBRIGATÓRIO**
Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Indisponibilidade ativa impede, em regra, o registro da usucapião.

3 · ÔNUS E GRAVAMES

- Há hipoteca, penhora ou outro gravame registrado?** **OBRIGATÓRIO**
Verificar na matrícula. Não impede em si o procedimento, mas exige notificação do titular do gravame e análise específica (ver bloco RI-06).

Base normativa: CF/88 arts. 20, VII; 183, §3º; 191, §único · CC art. 102 · Súmula 340 STF · CN-PE arts. 1.700, §1º e 1.705, IV · Lei nº 9.636/1998 · Resoluções CDE nº 4 e 6/2026 (SPU).

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

06

Notificações

Publicidade obrigatória do procedimento

RI-06

Notificações — titulares, confrontantes, entes públicos e edital

Falha de notificação compromete todo o procedimento.

1 · TITULAR REGISTRAL E CONFRONTANTES

- Identificar titular registral e cônjuge/companheiro** **OBRIGATÓRIO**
Cada um notificado separadamente, mesmo morando juntos.
- Identificar confrontantes dos quatro lados e respectivos cônjuges** **OBRIGATÓRIO**
Dispensa apenas se imóvel matriculado com descrição exata e área usucapida coincide com a matrícula.
- Notificar pela forma adequada — carta com AR, RTD, pessoalmente ou edital** **OBRIGATÓRIO**
Carta com AR é a forma mais comum. Edital apenas para local incerto e não sabido, após esgotadas as tentativas pelas demais formas. Documentação cuidadosa das tentativas.
- Aguardar prazo de 15 dias úteis para manifestação** **OBRIGATÓRIO**
Silêncio = anuência (CN-PE art. 1.708).

2 · ENTES PÚBLICOS

- Notificar União, Estado e Município** **OBRIGATÓRIO**
Sempre, em todo procedimento, independentemente do tipo de imóvel. Carta com AR ou RTD. Prazo: 15 dias úteis.
- Ofício de notificação aos entes públicos com perguntas obrigatórias** **OBRIGATÓRIO**
Indagar: (i) interesse específico; (ii) se é bem público; (iii) questões urbanísticas/fiscais/ambientais; (iv) à União: status de LPM e existência de aforamento/ocupação prévia.
- Oposição fundada de ente público — encerramento** **OBRIGATÓRIO**
Em PE, segue-se o critério do TJPE: oposição encerra o procedimento e devolve ao requerente para a via judicial. Não aplicar a regra do CNJ de remessa ao juízo.

3 · TITULARES DE ÔNUS

- Notificar credor hipotecário, credor de penhora, titular de eventual gravame** **CONDICIONAL**
Quando houver. Anuência tácita ou expressa permite prosseguir; impugnação fundada encerra.

4 · EDITAL PARA TERCEIROS

- Após notificações pessoais, expedir edital para terceiros** **OBRIGATÓRIO**
Publicação em jornal de grande circulação e, conforme o caso, diário oficial. Custo do requerente.
- Prazo de aperfeiçoamento do edital: 20 dias corridos; manifestação: +15 dias úteis** **OBRIGATÓRIO**

5 · DOCUMENTAÇÃO DAS NOTIFICAÇÕES

Arquivar cópia de cada ofício, AR e manifestação recebida **OBRIGATÓRIO**

A ausência de comprovação efetiva de qualquer notificação é vício formal grave que compromete o procedimento.

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, §§ 1º a 6º · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 401 a 412 · CN-PE arts. 1.706 a 1.710.

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

07

Análise final e deferimento

Qualificação substantiva antes do registro

RI-07

Análise final, conciliação e deferimento

Após notificações, antes do registro.

1 · ANÁLISE SUBSTANTIVA

- Verificar adequação da posse narrada à modalidade pretendida** **OBRIGATÓRIO**
Tempo, requisitos específicos da modalidade (área, moradia, atividade produtiva, abandono do lar), coerência com os documentos.
- Verificar coerência da prova documental** **OBRIGATÓRIO**
Datas dos documentos compatíveis com o tempo de posse; ausência de rasuras ou inconsistências; documentos suficientes para origem, continuidade e tempo.
- Reverificar inexistência de vedação substantiva** **OBRIGATÓRIO**
Mesmo com silêncio dos entes públicos, aplicar vedações materiais — bens públicos, terreno de marinha sem registro anterior (CN-PE art. 1.705, IV).
- Verificar regularidade técnica da planta e do memorial** **OBRIGATÓRIO**
Coerência entre planta, memorial e descrição da ata; ART/RRT vigente; perímetro fechado; confrontações coerentes.

2 · TRATAMENTO DE IMPUGNAÇÕES

- Se houver impugnação fundada: tentativa de conciliação** **OBRIGATÓRIO**
Promover audiência ou troca documentada de propostas. Documentar.
- Falhando conciliação: lavrar relatório e encerrar o procedimento** **OBRIGATÓRIO**
Devolver toda a documentação ao requerente. Comunicar que a via judicial está disponível, com a ata e documentos servindo de prova.

3 · DESPACHO FINAL

- Despacho de deferimento ou rejeição, fundamentado** **OBRIGATÓRIO**
Rejeições devem indicar precisamente os fundamentos jurídicos e fáticos. Despachos genéricos são impugnáveis.
- Em zona cinzenta ou com indícios de fraude: aplicar in dubio pro recusa** **RECOMENDADO**
Suscitar dúvida ao juiz, exigir esclarecimentos adicionais, ou devolver para via judicial. Recusa fundamentada protege a delegação; complacência não.

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, art. 216-A, §§ 7º a 10 · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 413 a 420 · CN-PE arts. 1.711 e 1.712.

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

08

Registro

Ato registral final

RI-08

Registro — situações e elementos obrigatórios

Selecionar a forma adequada conforme situação do imóvel.

1 · FORMA DO REGISTRO

- Identificar situação do imóvel e forma do registro** **OBRIGATÓRIO**
 - ▶ Imóvel sem matrícula → abertura de matrícula nova.
 - ▶ Imóvel matriculado integralmente → registro na matrícula existente (TJPE: "registrado").
 - ▶ Imóvel matriculado, usucapião parcial → matrícula nova; original recebe desfalque.
 - ▶ Imóvel cobrindo duas+ matrículas → matrícula nova; anteriores encerradas/desfalcadas.
 - ▶ Condomínio edilício sem incorporação → matrícula para fração ideal.
 - ▶ Usucapião coletiva → matrícula coletiva ou matrículas individuais com frações ideais.

2 · ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS DO ATO DE REGISTRO

- Identificação completa do usucapiente e do imóvel** **OBRIGATÓRIO**
- Modalidade de usucapião reconhecida** **OBRIGATÓRIO**
- Referência à matrícula anterior, se houver, com indicação de desfalque/substituição** **OBRIGATÓRIO**
- Expressão "adquirido por usucapião"** **OBRIGATÓRIO**
Para deixar inequívoca a natureza originária da aquisição.
- Fundamento legal e data do despacho de deferimento** **OBRIGATÓRIO**
- Cancelamento dos atos incompatíveis da matrícula anterior, quando aplicável** **CONDICIONAL**

3 · TRATAMENTO DE ÔNUS

- Hipoteca/penhora: verificar se houve anuência expressa para extinção** **CONDICIONAL**
Em regra, gravames não se cancelam automaticamente — o usucapiente adquire o imóvel já onerado. Anuência expressa do titular do gravame, constante dos autos, permite cancelamento.

4 · TRIBUTOS NO ATO DE REGISTRO

- Não se cobra ITBI — aquisição originária** **LEMBRETE**
Confirmar a inexistência de fato gerador. Eventualmente exigir declaração de não-incidência do Município.

5 · EMOLUMENTOS

- Apurar emolumentos conforme tabela vigente** **OBRIGATÓRIO**
Com base no valor do imóvel. Transparência ao requerente.
- Emitir certidão de registro ao requerente** **OBRIGATÓRIO**

Base normativa: Lei nº 6.015/1973, arts. 167 e 216-A · Prov. CNJ nº 149/2023, arts. 421 a 423 · CN-PE arts. 1.712 e 1.713.

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

09

Travas anti-fraude

As sete perguntas finais antes de deferir

RI-09

Travas anti-fraude — síntese das lições do PAD

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

A leitura sistêmica do PAD CGJ-PE

No PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817, o conjunto de falhas, examinadas em conjunto, foi entendido como conduta dolosa. Não falha isolada que pudesse ser descuido — falhas múltiplas, todas elementares, que qualquer diligência ordinária teria evitado. A lição: recusa fundamentada quando há sinal de alerta é proteção da 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 da ata corresponde exatamente ao ato e ao contribuinte? **OBRIGATÓRIO**
- 4 · A ata está registrada no CENSEC? **OBRIGATÓRIO**
- 5 · Os documentos de posse demonstram origem, continuidade e tempo? **OBRIGATÓRIO**
- 6 · Há prenotações de títulos judiciais sobre o mesmo imóvel? **OBRIGATÓRIO**
- 7 · Sendo imóvel 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 → nota de exigência (30 dias úteis, prorrogáveis +30).
- ▶ Documentação suspeita → exigir esclarecimento; em caso grave, devolver para via judicial.
- ▶ Vedação substantiva (terreno de marinha) → recusa fundamentada com base no art. 1.705, IV do CN-PE; orientação para a SPU.

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 Usucapião Extrajudicial" 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".