

CARTILHA NOTARIAL & REGISTRAL

Usucapião Extrajudicial

Guia completo do procedimento perante o Registro de Imóveis — modalidades, requisitos, documentação, notificações, registro e boas práticas, com atenção especial às vedações e aos casos críticos.

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

Sumário

Como percorrer este material

01	Por que este material existe	04
02	O que é usucapião	05
03	Bens passíveis e bens impedidos	06
04	Modalidades e prazos	09
05	Requisitos comuns a todas as modalidades	15
06	Justo título e boa-fé	17
07	Documentos necessários	19
08	Passo a passo do procedimento	23
09	Notificações	26
10	Manifestação dos entes públicos	29
11	Impugnação, rejeição e suscitação de dúvida	31
12	Como se faz o registro	34
13	Casos especiais	36
14	Caso especial: terrenos de marinha em Sirinhaém	38
15	Boas práticas anti-fraude	41
16	Exemplos práticos	45
17	Perguntas frequentes	47
18	Checklist resumido	49
19	Fontes normativas	51

Como ler este material

Etiquetas de fonte usadas ao longo do guia

Ao longo do material, citações normativas, doutrinárias e práticas são identificadas por etiquetas coloridas. A legenda abaixo organiza esse sistema.

ETIQUETAS DE FONTE

LEI dispositivo de lei federal

CN-PE Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais de Pernambuco (Prov. nº 11/2023 – CGJ)

CNN-CNJ Provimento da Corregedoria Nacional de Justiça (notadamente o Prov. CNJ nº 149/2023)

SPU ato normativo da Secretaria do Patrimônio da União

DOCTRINA enunciado, autor ou súmula

CARTÓRIO orientação prática da serventia

PAD referência ao PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817

Sobre o PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817

O Processo Administrativo Disciplinar referido várias vezes nesta cartilha resultou, em outubro de 2025, na aplicação de **perda de delegação** a titular de serventia registral em Pernambuco, por irregularidades em ata notarial e registro de usucapião extrajudicial. As lições extraídas do PAD são tratadas como advertências disciplinares concretas, e devem orientar a conduta do tabelião e do registrador em todos os atos relacionados ao instituto.

01

Por que este material existe

Audiência, propósito e advertências

A usucapião extrajudicial — incorporada definitivamente à prática notarial e registral pelo art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 e pelos Provimentos sucessivos da Corregedoria Nacional de Justiça — é, hoje, instrumento de acesso real à propriedade para quem ocupa imóvel há tempo suficiente, com posse qualificada. Bem feita, é justiça e segurança jurídica em alta escala. Mal feita, é fraude e responsabilização disciplinar.

Este guia foi construído para servir a **três audiências simultaneamente**:

- ▶ **A equipe da serventia** — como referência técnica para a condução do procedimento no Registro de Imóveis, com critérios uniformes e checagens consistentes.
- ▶ **Advogados que atuam em Sirinhaém** — como orientação sobre o que o cartório vai exigir, em que ordem, e por quê, de modo a evitar idas e vindas inúteis.
- ▶ **O público em geral** — em linguagem acessível nas seções introdutórias e nas perguntas frequentes, para que ocupantes possam ter expectativas realistas antes de procurar advogado.

O QUE MUDOU DESDE A EDIÇÃO ANTERIOR

Esta versão atualiza e amplia o guia anterior da serventia, incorporando: (i) detalhamento expandido das modalidades de usucapião e dos requisitos comuns; (ii) tratamento mais cuidadoso da diferença entre regimes do TJPE e do CNJ em pontos de tensão; (iii) seção própria dedicada às vedações em terrenos de marinha sem registro anterior, em diálogo com a cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém" produzida por esta serventia; e (iv) seção robusta de boas práticas anti-fraude, com leitura sistematizada das lições do PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817.

O QUE ESTE MATERIAL NÃO É

Não é parecer jurídico, manual judicial nem substituto da consulta direta às normas. Para cada caso concreto, o critério da serventia se exerce nos limites da qualificação registral e da função de orientação institucional, e a atuação do advogado do requerente permanece insubstituível.

02

O que é usucapião

Conceito, natureza e efeitos

CONCEITO ACESSÍVEL

Usucapião é o modo de adquirir a propriedade pelo exercício prolongado da posse com ânimo de dono. Quem ocupa um imóvel por tempo suficiente, cuidando dele como se fosse seu, sem que ninguém legitimamente conteste, pode pedir que o ordenamento reconheça oficialmente essa propriedade — judicialmente, perante o juiz, ou extrajudicialmente, perante o Registro de Imóveis.

CONCEITO TÉCNICO

Em termos jurídicos, a usucapião é forma de **aquisição originária da propriedade**. "Originária" significa que o direito do usucapiente não deriva de transmissão por outro titular — ele nasce do próprio fato da posse qualificada pelo tempo. Daí decorrem consequências importantes:

- ▶ Não há transmissão de propriedade — logo, **não incide ITBI** sobre a usucapião.
- ▶ O título registral anterior é, em regra, suplantado pelo novo registro; o usucapiente passa a constar como titular do domínio.
- ▶ Ônus e gravames anteriores, em princípio, não se transferem ao usucapiente — mas, conforme se verá adiante, há nuances importantes quanto a hipotecas, penhoras e outras restrições.

VIA JUDICIAL E VIA EXTRAJUDICIAL

A via extrajudicial não substitui a judicial — ambas convivem, e o interessado pode escolher. A via extrajudicial é normalmente mais célere e menos custosa, mas tem **requisitos estritos de consenso**: havendo impugnação fundada de qualquer interessado, o procedimento se encerra perante o cartório, e o caminho passa a ser a via judicial.

LEI LEI Nº 6.015/1973 — ART. 216-A, CAPUT

"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 (...)."

O Provimento CNJ nº 149/2023 e o Código de Normas do TJPE (Provimento nº 11/2023 – CGJ) disciplinam, em planos articulados, o procedimento. Em ponto de divergência, esta serventia adota o critério do CN-PE, sempre destacado.

03

Bens passíveis e bens impedidos

O que pode e o que não pode ser usucapido

▶ PODEM SER USUCAPIDOS

- Imóveis urbanos privados (casas, terrenos, apartamentos)
- Imóveis rurais privados (sítios, fazendas, glebas)
- Unidades autônomas em condomínio edilício regular
- Lotes em loteamentos registrados
- Lotes em loteamentos irregulares, quando consolidados
- Imóveis com ônus (hipoteca, penhora) — com ressalvas (seção 13)
- Frações ideais em condomínio comum
- Domínio útil já constituído sobre terreno de marinha (foreiro a foreiro)

▶ NÃO PODEM SER USUCAPIDOS

- Bens públicos de qualquer ente (União, Estado, Município, autarquias) — CF arts. 183 §3º e 191 §único
- Bens dominicais (Súmula 340 STF)
- Bens de uso comum do povo (praias, mar, rios navegáveis, manguezais)
- Aforamento ou ocupação em terreno de marinha sem registro anterior atribuindo direito a particular (CN-PE, art. 1.705, IV)
- Imóveis com financiamento ativo do SFH, salvo manutenção do ônus sem impugnação
- Bens da Administração Pública indireta vinculados a serviço público
- Terras tradicionalmente ocupadas pelos indígenas (CF, art. 231)

O FUNDAMENTO DA VEDAÇÃO AOS BENS PÚBLICOS

A Constituição Federal é taxativa em dois dispositivos espelhados — um para imóveis urbanos, outro para rurais:

LEI CF/88 — ARTS. 183, §3º E 191, PARÁGRAFO ÚNICO

"Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião."

O Código Civil reafirma a regra de forma geral:

LEI CÓDIGO CIVIL — ART. 102

"Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião."

O Supremo, ainda na vigência do Código Civil de 1916, pacificou que a vedação alcança até mesmo bens dominicais (aqueles sem destinação pública específica), conforme a Súmula nº 340. A

pacificação foi recepcionada pela jurisprudência sob a Constituição de 1988 e pelo CC/2002, e está hoje em todos os manuais e julgados sobre a matéria.

O CASO ESPECIAL — TERRENOS DE MARINHA

O Código de Normas do TJPE trouxe regra própria para terrenos de marinha, em adição à vedação geral. Essa regra é o ponto mais importante deste capítulo para a prática em Sirinhaém:

CN-PE ART. 1.705, IV

"não será admitida usucapião de aforamento ou ocupação em terreno de marinha quando não houver registro anterior que indique a atribuição de tais direitos a particular."

A regra responde a um argumento comum: "se não posso usucapir o domínio da União, posso ao menos usucapir o aforamento ou a ocupação, já que esses seriam direitos privados". A resposta normativa é direta — **só pode usucapir aforamento ou ocupação se eles já existirem juridicamente em nome de algum particular**, comprovado por registro anterior. Sem registro anterior, não há direito privado a ser usucapido, e o que se pretende fundar pela usucapião acaba sendo o próprio domínio da União, vedado constitucionalmente.

Essa vedação é tratada com profundidade na seção 14 deste guia, e foi objeto da cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém", produzida em paralelo por esta serventia.

BENS PÚBLICOS E REURB

Note-se uma distinção importante: a Lei nº 13.465/2017, no art. 23, introduziu a **legitimação fundiária** como forma originária de aquisição da propriedade no âmbito da regularização fundiária urbana (Reurb), aplicável inclusive a áreas públicas em determinadas hipóteses. Essa via é estruturalmente diferente da usucapião — opera em sistema próprio, com pressupostos próprios, conduzida pelo Município ou pela União (art. 30, §4º, incluído pela Lei nº 14.620/2023). Não é, portanto, "usucapião de bem público" — é instrumento diverso.

IMÓVEIS COM ÔNUS E GRAVAMES

A presença de hipoteca, penhora ou outro gravame na matrícula **não impede**, em si, a usucapião extrajudicial. O efeito jurídico desses gravames sobre o registro da usucapião, no entanto, é matéria delicada:

- ▶ O **titular do gravame** deve ser notificado e, se impugnar e não houver conciliação, o procedimento se encerra e segue para a via judicial.
- ▶ Restrições e gravames judiciais (penhora, indisponibilidade) **não são automaticamente cancelados** pela usucapião, podendo persistir na matrícula em determinadas hipóteses.
- ▶ O titular do gravame, ou o juízo onde tramita a ação correspondente, pode anuir à extinção do gravame, e essa anuência deve constar dos autos.

Esse tema é retomado na seção 13 (casos especiais).

04

Modalidades e prazos

As sete modalidades reconhecidas no direito brasileiro

O direito brasileiro reconhece sete modalidades principais de usucapião imobiliária. Cada uma tem fundamento legal próprio, prazo específico e requisitos adicionais. A escolha da modalidade certa é o primeiro passo — modalidade equivocada conduz à improcedência ou à exigência de prazo maior.

Modalidade	Prazo	Requisitos essenciais
Extraordinária CC, art. 1.238	15 anos (10 anos se moradia ou obras/ produção)	Posse contínua, sem oposição, com ânimo de dono. Não exige justo título nem boa-fé.
Ordinária CC, art. 1.242	10 anos (5 anos se registro cancelado + moradia/ investimento)	Posse contínua, sem contestação. Exige justo título e boa-fé.
Especial urbana CF art. 183; CC art. 1.240	5 anos	Imóvel urbano até 250 m ² ; moradia própria ou da família; o usucapiente não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural; benefício concedido apenas uma vez.
Especial rural (pro labore) CF art. 191; CC art. 1.239	5 anos	Imóvel rural até 50 hectares; moradia + atividade produtiva tornando-o produtivo; usucapiente sem outro imóvel.
Familiar (por abandono do lar) CC, art. 1.240-A	2 anos	Imóvel urbano até 250 m ² ; posse direta, com exclusividade, pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro que permaneceu na moradia após abandono do lar; usucapiente sem outro imóvel; benefício concedido uma vez.
Coletiva urbana Estatuto da Cidade, art. 10	5 anos	Área urbana superior a 250 m ² , ocupada por população de baixa renda, sem possibilidade de individualizar lotes; cada possuidor sem outro imóvel.
Indígena Lei nº 6.001/1973, art. 33	10 anos	Imóvel rural até 50 hectares, ocupado por indígena (integrado ou não). Não se aplica a terras da União ou terras tradicionalmente ocupadas.

MODALIDADES EM DETALHE

Usucapião extraordinária

É a modalidade mais comum em situações antigas e desorganizadas, em que o ocupante não tem nem documentos formais nem prova de boa-fé subjetiva. Basta o tempo prolongado e a qualidade da posse. O prazo cai para 10 anos quando o usucapiante **estabeleceu no imóvel sua moradia habitual** ou **realizou obras ou serviços de caráter produtivo**. Em Sirinhaém, é a modalidade típica para ocupações antigas sem documentação formal, desde que o imóvel não seja terreno de marinha — caso em que a vedação do art. 1.705, IV do CN-PE prevalece.

Usucapião ordinária

Dirige-se a quem adquiriu o imóvel mediante **justo título** — documento que, em tese, seria apto a transferir a propriedade, mas que tem defeito (contrato de gaveta, escritura com problemas, cessão informal) — e ocupa com **boa-fé** (acreditando-se dono legítimo). O prazo cai para 5 anos quando o registro foi cancelado e o ocupante estabeleceu moradia ou fez investimentos.

Usucapião especial urbana

É instrumento de função social da propriedade — está na Constituição. Aplica-se a quem possui imóvel urbano de até 250 m², usa para moradia própria ou da família, e não tem outro imóvel. É benefício de aplicação única por pessoa. Prazo de apenas 5 anos.

Usucapião especial rural (pro labore)

Análoga à especial urbana, mas para imóveis rurais de até 50 hectares, com moradia e atividade produtiva. Frequente em pequenas glebas do interior pernambucano.

Usucapião familiar (art. 1.240-A do CC)

Inserida em 2011, é modalidade controversa e de prazo curtíssimo (2 anos). Aplica-se quando um dos cônjuges ou companheiros **abandona o lar**, deixando o outro na posse exclusiva do imóvel do casal. Exige cuidado redobrado na prova do abandono — o cartório, em regra, exigirá indícios contundentes e, preferencialmente, situação processada com manifestação do outro cônjuge.

Usucapião coletiva urbana

Aplica-se a áreas urbanas ocupadas por populações de baixa renda quando não se consegue individualizar lotes. O resultado é a constituição de condomínio especial (frações ideais), regido pelo Estatuto da Cidade.

Usucapião indígena

Modalidade rara, sem aplicação prática frequente na zona da mata. Não se confunde com a tutela constitucional das terras tradicionalmente ocupadas (art. 231).

ATENÇÃO À ESCOLHA DA MODALIDADE

A escolha equivocada da modalidade é uma das principais causas de devolução de pedidos. O advogado do requerente deve fundamentar com cuidado qual modalidade pretende, e o cartório, ao receber, verifica a coerência entre a modalidade pleiteada e os fatos narrados na ata notarial e nos documentos.

COMBINAÇÕES ÚTEIS AO ANALISAR O CASO CONCRETO

Em Sirinhaém, na prática, as modalidades mais frequentes são:

- ▶ **Extraordinária (15 anos)** — para ocupações antigas sem documentação. Cai para 10 anos quando há moradia ou benfeitorias.
- ▶ **Ordinária (10 anos)** — para ocupantes que receberam o imóvel por contrato de gaveta, recibo, cessão informal, agindo de boa-fé.
- ▶ **Especial urbana (5 anos)** — para situações de moradia familiar em lotes urbanos pequenos, frequente na cidade.
- ▶ **Especial rural (5 anos)** — para sitiantes com atividade produtiva em pequenas glebas no entorno do município.

O PRAZO CONTA COMO?

O prazo da posse não precisa ser exercido pelo mesmo possuidor durante todo o período. A **soma de posses** (accessio possessionis) é admitida desde que haja continuidade jurídica entre os possuidores — o atual recebeu do anterior por algum modo (compra informal, doação, herança, cessão), com ânimo de dono.

EXEMPLO — SOMA DE POSSES

João comprou um terreno em Sirinhaém de Pedro em 2010, por contrato de gaveta. Pedro morava no local desde 2002, também por compra informal. Em 2026, João quer usucapir. A soma das posses (Pedro: 2002-2010 = 8 anos; João: 2010-2026 = 16 anos) totaliza 24 anos. Isso permite, com folga, a usucapião extraordinária (15 anos), inclusive na modalidade reduzida de 10 anos se João estabeleceu moradia.

Importante: para somar a posse anterior, é preciso documentá-la. Recibos, declarações, comprovantes de pagamento de IPTU em nome do possuidor anterior, contas de água/luz, fotos, declarações de vizinhos — tudo serve. O ônus da prova é do requerente, e a ata notarial é o lugar técnico de consolidação dessas provas.

QUANDO O PRAZO É INTERROMPIDO?

O prazo conta-se de forma contínua, mas pode ser interrompido por:

- ▶ **Ação possessória** ajuizada pelo titular registral ou por terceiro com interesse legítimo na coisa.
- ▶ **Ação reivindicatória** ou outra ação de natureza dominial que dispute a coisa.
- ▶ **Reconhecimento, pelo possuidor, do direito de outrem** — qualquer ato inequívoco em que o ocupante admite, expressamente, que o imóvel pertence a terceiro.

Ações cíveis sem natureza dominial (cobrança, alimentos, divórcio, trabalhista) **não interrompem** o prazo da usucapião. O ponto é importante porque certidões positivas em nome do requerente vão

aparecer com frequência — o cartório precisa analisar o objeto da ação, não recusar automaticamente.

05

Requisitos comuns a todas as modalidades

Os quatro elementos que precisam estar presentes sempre

Independentemente da modalidade, qualquer usucapião exige a presença simultânea de quatro elementos. A ausência de qualquer um deles é causa de inviabilidade do pedido.

1 · POSSE COM ÂNIMO DE DONO (ANIMUS DOMINI)

O possuidor precisa exercer a posse **como se fosse proprietário** — o que significa, em termos práticos, tomar as decisões sobre o imóvel, pagar os tributos como se devidos pelo dono, cuidar da manutenção, fazer benfeitorias, eventualmente alugar a terceiros. A intenção de ser dono se afere por comportamentos objetivos, não por declaração subjetiva.

Quem mora de aluguel, comodato ou favor **não tem** posse para fins de usucapião, ainda que a estadia se prolongue por décadas. A relação contratual deixa clara a ausência de ânimo de dono. Inquilino antigo continua sendo inquilino — não usucapa o imóvel do locador.

Caso especial: o **herdeiro** que ocupa imóvel da herança ainda não partilhada não tem, em regra, ânimo de dono individual sobre o todo — ele é compossuidor, e a usucapião contra os demais herdeiros exige caracterização específica, com cuidado redobrado (ver seção 13).

2 · POSSE MANSA E PACÍFICA

Significa que **ninguém com legitimidade contesta** a posse durante o período exigido. Reclamações pontuais de vizinhos, conversas sobre limites de divisas, ou disputas resolvidas amigavelmente sem judicialização não descaracterizam a mansidão. O que descaracteriza é a litigiosidade formal: ação possessória ou reivindicatória ajuizada por interessado legítimo.

Mansa e pacífica não significa que não houve discussão — significa que a discussão, se houve, foi superada sem afetar a continuidade da posse e sem que o ocupante tenha reconhecido direito alheio.

3 · POSSE CONTÍNUA

O exercício da posse deve ser **ininterrupto** pelo prazo exigido. Pequenas interrupções fáticas — viagens, períodos de hospitalização, temporadas fora do imóvel — não rompem a continuidade, desde que o ocupante mantenha o controle sobre o bem e não permita a entrada de terceiros com posse adversa.

O abandono efetivo do imóvel, com substituição por outra posse adversa, rompe a continuidade. O cartório examina indícios objetivos: pagamento ininterrupto de IPTU, contas de água e luz em série, manutenção do imóvel ao longo do tempo.

4 · TEMPO

Cada modalidade tem seu prazo (seção 4). A contagem começa a fluir desde o início efetivo da posse com ânimo de dono. Comprovar o início é, frequentemente, o ponto crítico — recibos com data, contratos de gaveta com data, declarações de IR antigas com o imóvel arrolado, IPTU mais antigo em nome do ocupante ou do antecessor.

CASOS LIMÍTROFES

Ocupação por mais de uma pessoa

Quando o imóvel é ocupado por várias pessoas, a usucapião pode ser pleiteada por todas em conjunto (sob forma de copropriedade resultante), ou apenas por aquele que efetivamente exerça a posse com ânimo de dono em nome próprio. A definição depende dos fatos: companheiros em união estável usualmente pleiteiam em conjunto; filhos adultos morando com pais idosos podem ser apenas detentores ou compossuidores.

Posse com tolerância

Há situações em que o titular registral **tolera** a ocupação por terceiro — não cobra aluguel, não toma providências, mas tampouco transfere o imóvel. A jurisprudência tende a admitir a usucapião nesses casos, desde que a tolerância tenha sido sustentada por muito tempo e o ocupante tenha agido como dono. É terreno delicado — a documentação tem que ser robusta.

Imóvel arrendado/alugado a terceiros pelo ocupante

O ocupante pode usucapir mesmo que tenha alugado o imóvel a terceiros, desde que mantenha o ânimo de dono e que o aluguel seja recebido em nome próprio. O inquilino, nesse caso, é detentor — sua presença no imóvel não retira a posse do ocupante.

EM RESUMO

Os quatro requisitos têm que coexistir durante **todo** o prazo. Faltando qualquer um por um período relevante, ou o pedido se reorienta para modalidade que comporte o cenário (ex.: extraordinária em vez de ordinária, se faltar justo título), ou o tempo conta novamente a partir do momento em que todos os requisitos passaram a estar presentes.

06

Justo título e boa-fé

Conceitos essenciais para a modalidade ordinária

JUSTO TÍTULO

Justo título é o documento que, em tese, **seria apto a transferir a propriedade**, mas que tem algum defeito formal ou substancial impedindo o registro. A ideia é que o ocupante possuía aparência de adquirente legítimo, ainda que o ato jurídico subjacente não tenha sido perfeito.

São exemplos típicos de justo título:

- ▶ **Contrato particular de compra e venda** ("contrato de gaveta") não levado ao registro.
- ▶ **Recibo de compra** assinado pelo vendedor, com identificação suficiente do imóvel e do preço.
- ▶ **Cessão de direitos** entre particulares, sem registro.
- ▶ **Escritura pública** com defeito de forma (ex.: lavrada em comarca incompetente) ou substância (ex.: outorga por quem não era proprietário formal).
- ▶ **Carta de adjudicação** ou **formal de partilha** não registrados.
- ▶ **Contrato de promessa de compra e venda** com quitação completa.

Não basta a existência do documento — ele precisa ter aparência de transmissão real. Recibos genéricos, sem identificação do imóvel ou do preço, não servem. Documentos forjados ou produzidos posteriormente para suprir falta de prova podem caracterizar fraude.

BOA-FÉ

Boa-fé é o **estado subjetivo do possuidor que se acredita legítimo proprietário**, ignorando o vício do título ou a inexistência do direito de quem lhe transferiu o bem. É elemento psicológico, mas se afere por circunstâncias objetivas: o possuidor pagou o preço integral? Recebeu chaves e documentos? Foi reconhecido pelo vendedor e por vizinhos como dono? Pagou tributos sem se sentir interpelado por terceiros?

A boa-fé deve estar presente no **momento da aquisição** da posse e, em alguma medida, ao longo do prazo. Conhecimento superveniente de defeito não retira automaticamente a boa-fé inicial, mas pode afetar a continuidade do requisito a partir do momento da ciência.

EXEMPLO — BOA-FÉ E DESCOBERTA DE DEFEITO

Joana comprou um imóvel em 2010 por contrato particular, pagou tudo, mudou-se com a família. Em 2018, soube que o vendedor, antes da venda, havia hipotecado o imóvel a um banco. Ela continuou na posse, sem ser interpelada. Pode, em 2026, usucapir? **Pela via ordinária, com risco**: a boa-fé pode ser questionada para o período pós-2018. O cartório provavelmente exigirá

fundamentação adicional ou orientará para a via extraordinária (cujo prazo de 10 anos por moradia já estaria preenchido em 2020).

MODALIDADES QUE DISPENSAM JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ

A usucapião extraordinária (CC, art. 1.238) **não exige** justo título nem boa-fé. Apenas a posse contínua, mansa e pacífica pelo prazo legal (15 ou 10 anos). É a "rede de proteção" para quem não tem documentos. As modalidades especiais (urbana, rural, familiar) também não exigem justo título nem boa-fé — exigem os requisitos próprios (moradia, área, ausência de outro imóvel).

Apenas a usucapião ordinária (CC, art. 1.242) exige justo título e boa-fé cumulativamente. Por isso ela tem prazo menor (10 anos) — o requisito adicional compensa.

07

Documentos necessários

A documentação que instrui o pedido extrajudicial

O art. 216-A da Lei de Registros Públicos enuncia os documentos essenciais. Os Provimentos do CNJ e o CN-PE detalham e complementam. Em Sirinhaém, a serventia exige integralmente os documentos abaixo. **Documentos faltantes ensejam nota de exigência**; documentos inconsistentes ou suspeitos geram pedido de esclarecimento — ou, em casos graves, rejeição.

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA — GERAL

Documento	Detalhes
Ata notarial	Lavrada por tabelião de notas competente — em regra, do município do imóvel. Conteúdo detalhado no Guia da Ata Notarial. Deve estar registrada no CENSEC e ter selo SICASE correspondente ao ato.
Procuração ao advogado	Com poderes específicos para usucapião extrajudicial, requerimento, manifestação em nome do requerente. Atualizada.
Planta e memorial descritivo	Assinados por profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) com ART ou RRT. Dispensados se imóvel é unidade em condomínio regular ou lote de loteamento registrado (basta a descrição da matrícula).
Certidões dos distribuidores	Justiça Estadual e Federal, do requerente, do(s) cônjuge(s)/companheiro(s), do proprietário registral e cônjuges/companheiros deste. Emitidas nos últimos 30 dias da apresentação.
Certidão da matrícula	Atualizada (últimos 30 dias). Se imóvel sem matrícula: certidão negativa do RI, com busca exaustiva por quadra/lote.
Certidão de natureza	Urbano ou rural — Prefeitura (cadastro municipal) ou Receita Federal (CCIR). Últimos 30 dias.
Justo título e/ou documentos de posse	Contratos, recibos, cessões, escrituras declaratórias, IPTUs, contas de água/luz, declarações de IR — tudo que demonstre origem, continuidade e tempo da posse.
Procuração da serventia	Se houver representação de pessoa jurídica ou de incapaz.

IMÓVEL RURAL — DOCUMENTOS ADICIONAIS INEGOCIÁVEIS

Para imóveis rurais, o Provimento CNJ nº 149/2023 exige documentos específicos, e a sua ausência foi um dos pontos centrais do PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817. **São documentos inegociáveis:**

- ▶ **Recibo de inscrição no CAR** — Cadastro Ambiental Rural, atualizado.
- ▶ **CCIR do INCRA** — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, quitado.
- ▶ **Certificação do INCRA** — declaração de não sobreposição de área, obrigatória para fins registrais.
- ▶ **Georreferenciamento** — quando o imóvel tiver área que se enquadre no programa de georreferenciamento obrigatório do INCRA.

▲ PAD CGJ-PE — IMÓVEL RURAL SEM CAR, CCIR E CERTIFICAÇÃO INCRA

No PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817, a usucapião recaiu sobre imóvel rural e foi processada sem CAR, sem CCIR e sem certificação do INCRA. Esses documentos são obrigatórios pelo art. 416 do Provimento CNJ nº 149/2023, e sua ausência foi indicada como falta grave. Para qualquer pedido em imóvel rural, esses três documentos são **condição inarredável** para o cartório admitir o pedido — não há substituição.

DOCUMENTOS COMPLEMENTARES ÚTEIS

Embora não obrigatórios em todas as hipóteses, os seguintes documentos fortalecem o pedido e podem ser exigidos pelo cartório em casos específicos:

- ▶ **Declarações de testemunhas** — vizinhos antigos, moradores que conheçam a história da posse.
- ▶ **Fotografias antigas** com data, mostrando o imóvel ao longo do tempo.
- ▶ **Comprovantes de regularidade fiscal** — quitação de IPTU, ITR ou ITU.
- ▶ **Habite-se**, se houver edificação licenciada (não é obrigatório, mas reforça a regularidade).
- ▶ **Declaração de não-incidência ou isenção de ITBI**, emitida pelo Município (deixa claro que o cartório não está exigindo o tributo).
- ▶ **Certidões da CNIB** (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) — não obrigatória pela norma vigente, mas recomendada como boa prática.
- ▶ **Declaração de unicidade de imóvel** — para as modalidades especiais (urbana, rural, familiar), em que o usucapiante afirma não ser proprietário de outro imóvel.

SOBRE DOCUMENTOS DISPENSADOS

O CN-PE e o CNN-CNJ deixam claro que **não se exige**, para usucapião extrajudicial:

- ▶ **Habite-se** para imóvel edificado — a usucapião reconhece propriedade, não regulariza edificação.
- ▶ **CND do INSS** — expressamente dispensada pelo TJPE.
- ▶ **Recolhimento de ITBI** — usucapião é aquisição originária, sem fato gerador do tributo.

Cartórios que exigem esses documentos extrapolam a norma e geram entraves indevidos.

SOBRE CERTIDÕES NEGATIVAS: O PONTO MAIS CRÍTICO

As certidões dos distribuidores são **a principal linha de defesa** do registrador contra fraudes em usucapião. No PAD CGJ-PE, sua ausência foi indicada como falha grave que possibilitou a fraude.

▲ PAD CGJ-PE — REGISTRO EFETIVADO SEM CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES

No PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817, o registro da usucapião foi efetivado sem que as certidões negativas dos distribuidores tivessem sido devidamente analisadas. Se tivessem sido obtidas e examinadas, uma ação de cumprimento de sentença com arrematação judicial do imóvel teria sido detectada, e a usucapião não teria sido registrada. Foi uma das principais falhas que fundamentaram a perda de delegação.

O cartório, em todos os pedidos sem exceção, exige certidões dos distribuidores nos últimos 30 dias. Quando vierem positivas, exige certidão narrativa detalhada para verificar se o objeto da ação afeta a propriedade ou posse do imóvel usucapiendo.

FLUXO DE EXIGÊNCIA DE DOCUMENTOS

A serventia adota o seguinte fluxo padronizado quando da análise de completude documental:

Triagem inicial

- 1 No protocolo, conferência rápida da presença dos documentos da lista obrigatória. Documentos faltantes geram nota de exigência imediata, antes mesmo de autuação aprofundada.

Verificação substantiva

- 2 Após completude formal, exame substantivo de cada documento: vigência das certidões, coerência das datas com a posse alegada, autenticidade das assinaturas e selos, registro da ata no CENSEC.

Solicitação de complementos

- 3 Se houver lacuna substantiva — ex.: certidão positiva precisando de narrativa, divergência de datas, justo título genérico — nota de exigência específica.

Prazo de cumprimento

- 4 30 dias úteis, prorrogáveis por igual período mediante justificativa. Não cumprido: arquivamento por desistência tácita, com possibilidade de novo pedido.

08

Passo a passo do procedimento

Da apresentação do pedido ao registro final

O procedimento extrajudicial de usucapião tem seis grandes etapas, abaixo descritas em sequência. O cumprimento ordenado de cada etapa é a estrutura mínima do devido processo registral — pulando passos, o procedimento se vicia.

ETAPA 1 · PROTOCOLO E PRENOTAÇÃO

O pedido é apresentado ao cartório por advogado constituído. No mesmo momento, é realizada a **prenotação**, que registra a prioridade do pedido e protege o procedimento contra atos registrares conflitantes ulteriores.

A prenotação **não está condicionada** à regularidade do título — ela garante apenas a prioridade. Vale durante todo o procedimento, mesmo se houver nota de exigência. O cartório verifica, ao protocolar, se há outro procedimento em curso sobre o mesmo imóvel ou título judicial pendente (ex.: arrematação) — situações que podem gerar conflito de prioridade.

▲ PAD CGJ-PE — TÍTULO JUDICIAL NÃO PRENOTADO

No PAD, um auto de arrematação judicial não foi prenotado, gerando conflito de prioridade com a usucapião. Os títulos judiciais devem ser prenotados mesmo com exigências pendentes (art. 1.150 do Provimento nº 11/2023 – CGJ). O cartório verifica, em todo protocolo de usucapião, se há título judicial pendente sobre o imóvel.

ETAPA 2 · AUTUAÇÃO

O registrador organiza o dossiê e procede à análise inicial de completude documental. Verifica também:

- ▶ A **competência territorial** — este é o Ofício do RI da situação do imóvel?
- ▶ O **tipo de usucapião** pretendido e a coerência da modalidade com os fatos.
- ▶ O **preenchimento prima facie** dos requisitos da modalidade.
- ▶ A **representação por advogado** com procuração específica.

ETAPA 3 · NOTAS DE EXIGÊNCIA

Identificados pendências documentais ou substantivas, expede-se nota de exigência. Prazo padrão: **30 dias úteis**, prorrogável por igual período mediante justificativa. Não cumprida a exigência no prazo, arquivamento.

ETAPA 4 · NOTIFICAÇÕES

Etapa central, detalhada na seção 9. Compreende notificação do titular registral, dos confrontantes, dos cônjuges/companheiros, dos titulares de ônus, dos entes públicos (União, Estado, Município) e expedição de edital para terceiros.

O silêncio dos notificados, no prazo de 15 dias úteis, equivale a anuência (CN-PE). A oposição fundada de qualquer notificado abre a etapa de conciliação; se não resolvida, encerra o procedimento extrajudicial.

ETAPA 5 · ANÁLISE FINAL E DEFERIMENTO

Concluídas as notificações sem impugnação ou com impugnações superadas, o registrador procede à análise final do mérito. Verifica:

- ▶ Adequação da posse narrada na ata aos requisitos da modalidade.
- ▶ Coerência da prova documental.
- ▶ Inexistência de vedação legal (notadamente em relação a bens públicos e terrenos de marinha).
- ▶ Regularidade técnica da planta e do memorial descritivo.

Se tudo estiver conforme, expede-se **despacho de deferimento** e procede-se ao registro.

ETAPA 6 · REGISTRO

O registro da usucapião pode tomar formas distintas conforme a situação do imóvel — em matrícula existente, em matrícula nova, com desfalque de matrícula maior, em condomínio. A seção 12 detalha cada situação.

FLUXOGRAMA COMPLETO

1	Protocolo e prenotação Apresentação do pedido com advogado. Prenotação. Verificação de títulos judiciais e procedimentos paralelos.
2	Autuação e completude Organização do dossiê. Análise de completude formal e substantiva. Verificação de competência e modalidade.
3	Exigências (se houver) Nota fundamentada. Prazo de 30 dias úteis (prorrogável + 30). Não cumprido = arquivamento.
4	Notificações Titular registral, confrontantes, cônjuges, titulares de ônus, entes públicos. Edital para terceiros. Prazo de 15 dias úteis para cada.

5

Análise final

Deferimento ou rejeição. Em caso de impugnação fundada: tentativa de conciliação; falhando, encerramento e devolução ao requerente.

6

Registro

Em matrícula existente ou em matrícula nova, conforme a situação do imóvel. Anotação da modalidade e da aquisição originária.

09

Notificações

Quem deve ser notificado, como e em que prazo

As notificações são o coração da publicidade do procedimento extrajudicial. O silêncio do notificado, no prazo legal, vale como anuência ao pedido — o que pressupõe que a notificação tenha sido **efetiva, comprovada e regular**. Falha na notificação compromete todo o procedimento.

A · TITULAR REGISTRAL, CONFRONTANTES E CÔNJUGES

Devem ser notificados o titular registral da matrícula (proprietário formal), todos os confrontantes dos quatro lados do imóvel, e os respectivos cônjuges ou companheiros. Cada um é notificado **separadamente** — não basta notificar um casal em conjunto, ainda que morem juntos.

Prazo para manifestação: **15 dias úteis**. Silêncio = anuência.

FORMAS DE NOTIFICAÇÃO

Forma	Quando usar
Pessoalmente na serventia	Quando o notificado comparece espontaneamente ao cartório, mediante apresentação do pedido, ata, planta e memorial.
Carta com Aviso de Recebimento (AR)	Forma mais comum. Carta endereçada ao notificado, acompanhada de cópia do pedido, da ata, da planta e do memorial. A entrega comprovada pelo AR vale como notificação.
Por RTD de outra comarca	Quando o notificado mora em comarca diversa. A serventia desta solicita ao Registro de Títulos e Documentos competente que efetue a notificação.
Por edital	Apenas se o notificado estiver em local incerto e não sabido, após esgotadas as tentativas pelas formas anteriores. Documentação cuidadosa das tentativas frustradas.

DISPENSAS DE NOTIFICAÇÃO

Dispensa de notificação dos confrontantes

Dispensa-se a notificação dos confrontantes **quando o imóvel já está matriculado com descrição exata e a área usucapida coincide com a descrição da matrícula**. Isto é, quando não há ampliação de área e o perímetro está estabilizado no registro.

Dispensa de notificação do titular registral

Dispensa-se quando o requerente apresenta documento que demonstra **relação jurídica direta** com o titular registral (contrato de compra e venda, cessão de direitos, escritura defeituosa), acompanhado de quitação e de certidão negativa.

A dispensa, todavia, deve ser tratada com cuidado: o cartório **deve exigir justificativa** de por que não se formalizou a transferência por escritura pública regular, e alertar o interessado sobre crime de falsidade ideológica se as declarações forem inverídicas.

B · NOTIFICAÇÃO DOS ENTES PÚBLICOS

Os entes públicos (União, Estado e Município) são **obrigatoriamente notificados** em todo procedimento de usucapião extrajudicial, independentemente do tipo de imóvel. A finalidade é dupla: (i) permitir que o ente manifeste eventual interesse no imóvel; (ii) permitir que se pronuncie sobre questões urbanísticas, fiscais ou patrimoniais.

Forma: carta com AR ou notificação por RTD. Prazo: 15 dias úteis.

O ofício de notificação deve perguntar, no mínimo:

- ▶ Se o ente tem interesse específico no procedimento em curso.
- ▶ Se o imóvel é, ou pode ser, bem público de sua titularidade.
- ▶ Se há restrições urbanísticas, ambientais ou fiscais incidentes (notadamente APP, faixa não-edificável, área de preservação, terreno de marinha).
- ▶ No caso da União: se o imóvel está em terreno de marinha e, em caso afirmativo, qual o status (LPM homologada, posicionada ou ausente; existência ou não de aforamento/ocupação prévia).

C · EDITAL PARA TERCEIROS

Após as notificações pessoais aos entes públicos, expede-se **edital para conhecimento de terceiros eventualmente interessados**. O edital é publicado em jornal de grande circulação e, conforme o caso, no diário oficial.

O custo do edital é do requerente. O prazo de aperfeiçoamento do edital é de **20 dias corridos** (TJPE); terceiros têm 15 dias úteis para se manifestar a partir do término do prazo do edital.

DOCUMENTAÇÃO DAS NOTIFICAÇÕES

Toda notificação deve ser documentada nos autos: cópia do ofício/carta, AR ou certidão de notificação, eventuais manifestações recebidas. A ausência de comprovação efetiva de uma notificação é vício formal grave que compromete o procedimento.

10

Manifestação dos entes públicos

Silêncio, oposição e a divergência entre TJPE e CNJ

SILÊNCIO DOS ENTES PÚBLICOS

Quando o ente público notificado **não se manifesta** no prazo de 15 dias úteis, o silêncio equivale, em regra, a anuência ao pedido — segundo o critério do CN-PE.

CN-PE ART. 1.708 — REGIME GERAL

"Decorrido o prazo de 15 dias úteis sem manifestação, o silêncio do notificado, inclusive do ente público, será interpretado como anuência ao pedido."

Ressalva importante: o silêncio opera **no plano procedimental**. Ele dispensa o cartório de aguardar pronunciamento expresso. Não converte, contudo, em juridicamente usucapível aquilo que a lei material declara não usucapível. Mesmo com silêncio da União, o cartório deve aplicar a vedação substantiva — por exemplo, a do art. 1.705, IV do CN-PE quanto a terrenos de marinha sem registro anterior.

OPOSIÇÃO FUNDADA DE ENTE PÚBLICO

Quando o ente público se manifesta **opondo-se** ao pedido, há ponto de divergência entre o regime do TJPE e o do CNJ:

Regime	Efeito da oposição
TJPE CN-PE	Oposição fundada de ente público encerra o procedimento extrajudicial e devolve o pedido ao requerente, que pode ajuizar ação judicial.
CNJ Prov. 149/2023	Oposição encerra o procedimento extrajudicial, com remessa ao juízo competente. A inércia do juízo, segundo o Provimento, não impediria o andamento, mas é dispositivo polêmico.
Em Sirinhaém	Aplica-se o critério do TJPE: oposição encerra e devolve ao requerente para a via judicial.

ANUÊNCIA EXPRESSA DO ENTE PÚBLICO

Quando o ente público se manifesta **expressamente anuindo**, há reforço documental do procedimento. A anuência expressa, contudo, não dispensa o cartório de aplicar as vedações materiais — não pode haver anuência válida em situações de inadmissibilidade substantiva.

Para imóveis em terrenos de marinha em Sirinhaém, a manifestação positiva da SPU sobre a inexistência de domínio da União (improvável, mas possível) seria pressuposto, mas não suficiente — o registro anterior do aforamento ou ocupação em nome de particular continua sendo exigência do art. 1.705, IV do CN-PE.

11

Impugnação, rejeição e suscitação de dúvida

O que acontece quando alguém se opõe ou o registrador recusa

IMPUGNAÇÃO POR INTERESSADO

Qualquer notificado pode **impugnar** o pedido no prazo de manifestação. A impugnação precisa ser fundamentada — não basta dizer "não concordo"; é preciso indicar por que e em que base. Impugnações genéricas, sem fundamentação, podem ser desconsideradas pelo registrador.

Recebida impugnação fundada, o registrador procede em duas fases:

Fase 1 · Tentativa de conciliação/mediação

O cartório promove tentativa de conciliação entre o requerente e o impugnante, oportunizando a composição. A conciliação pode ser feita em audiência presencial ou por troca documentada de propostas. Se chega a acordo, o procedimento prossegue conforme o teor do acordado.

Fase 2 · Encerramento e devolução

Falhando a conciliação, o registrador lavra relatório detalhado e **encerra o procedimento**, devolvendo ao requerente toda a documentação. O requerente pode ajuizar ação judicial de usucapião, instruindo-a com a ata notarial, demais documentos e o relatório do cartório.

A NATUREZA CONSENSUAL DO PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL

É essencial entender que a via extrajudicial pressupõe consenso. Onde há controvérsia substantiva, o caminho é o juiz — não há "perda" para o requerente; é redirecionamento. A ata notarial e o trabalho preparatório aproveitam à ação judicial.

REJEIÇÃO PELO REGISTRADOR

Se, na análise final ou em qualquer etapa, o registrador entender que falta requisito legal, há vedação substantiva, ou houve impugnação não superada, ele **rejeita** o pedido por meio de nota fundamentada.

A nota de rejeição deve indicar precisamente os fundamentos jurídicos e fáticos. Rejeições genéricas são impugnáveis. Em Sirinhaém, a serventia adota o padrão de expor expressamente cada vício e a base normativa de cada exigência ou recusa.

OPÇÕES DO REQUERENTE APÓS A REJEIÇÃO

- ▶ **Impugnação em 15 dias** — o requerente pode impugnar a nota, no que o registrador reconsidera ou, mantendo a recusa, suscita dúvida ao juiz da Vara de Registros Públicos.

- ▶ **Suscitação de dúvida** — pode ser requerida pelo requerente a qualquer momento.
- ▶ **Ação judicial direta** — o requerente pode, em qualquer caso, ajuizar ação judicial de usucapião, com base na mesma documentação.

A rejeição extrajudicial **não impede** a via judicial. A coisa julgada material só se forma com sentença, não com despacho registral.

A SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

A suscitação de dúvida é o instrumento processual pelo qual o registrador submete ao juiz competente uma controvérsia entre ele e o apresentante de um título. Aplica-se, no contexto da usucapião:

- ▶ Quando o registrador, depois de impugnação do requerente à nota de rejeição, mantém a recusa.
- ▶ Quando o registrador, em qualquer fase, tem dúvida jurídica relevante sobre a aceitabilidade do pedido e quer obter pronunciamento judicial.
- ▶ Quando o requerente pede expressamente a suscitação para obter decisão judicial sobre a viabilidade do pedido.

O juiz, ao decidir a dúvida, manifesta-se sobre a viabilidade do registro. Decisão favorável: o registro se faz nos termos da decisão. Decisão desfavorável: o requerente segue para ação judicial autônoma.

CASOS EM QUE A RECUSA É CUIDADOSA, MAS CORRETA

O registrador, no exercício de sua qualificação registral, deve ter coragem de recusar quando há vedação substantiva — mesmo que silenciem os entes públicos, mesmo que documentos formais estejam presentes. Algumas situações em que a recusa é não só correta como dever institucional:

- ▶ Usucapião em terreno de marinha sem registro anterior atribuindo direito a particular — vedação do art. 1.705, IV do CN-PE.
- ▶ Usucapião contra bem público de qualquer ente — vedação constitucional.
- ▶ Pedido instruído com documentos falsos ou inconsistentes que comprometem a confiabilidade do conjunto.
- ▶ Ação judicial em curso sobre a propriedade ou posse do imóvel.
- ▶ Falha de notificação relevante não suprida apesar de exigência formal.

A dúvida em favor da recusa

Em zona cinzenta, com indícios de fraude ou de vício substantivo, o registrador adota o princípio do **"in dubio pro recusa"**. Suscita dúvida, exige esclarecimentos, devolve para via judicial. A lição do PAD CGJ-PE é precisa: registrador que prossegue apesar de sinais de alerta responde disciplinarmente, mesmo sem dolo, por culpa grave em qualificação.

12

Como se faz o registro

Formas de registro conforme a situação do imóvel

Concluída regularmente a tramitação, com deferimento, o registrador procede ao registro da usucapião. A forma do registro varia conforme a situação do imóvel:

Situação do imóvel	Forma do registro
Imóvel sem matrícula	Abertura de matrícula nova, em nome do usucapiente, com a descrição constante do memorial descritivo. Não há matrícula anterior a desfaltar.
Imóvel matriculado integralmente (todo o imóvel é objeto da usucapião)	Registro na matrícula existente. Divergência: TJPE diz "registrado"; CNJ diz "averbado". Em PE, segue-se o TJPE — registro.
Imóvel matriculado, mas usucapião é apenas de parte	Abertura de matrícula nova para a parte usucapida. Matrícula original recebe averbação de desfalque, com a área remanescente.
Imóvel cobrindo duas ou mais matrículas	Abertura de matrícula nova. Matrículas anteriores são encerradas ou desfalcadas, conforme o caso.
Condomínio edilício sem incorporação registrada	Abertura de matrícula para a fração ideal correspondente à unidade, com menção da unidade na descrição.
Usucapião coletiva (Estatuto da Cidade)	Abertura de matrícula coletiva ou matrículas individuais com frações ideais, conforme a sentença ou o ato registral. Estabelecimento de condomínio especial.

ITENS OBRIGATÓRIOS NO ATO DE REGISTRO

O ato de registro da usucapião deve conter:

- ▶ **Identificação completa** do usucapiente (qualificação) e do imóvel.
- ▶ **Modalidade de usucapião** reconhecida.
- ▶ **Referência à matrícula anterior** (se houver), com indicação do desfalque ou da substituição.
- ▶ **Expressão "adquirido por usucapião"** — para deixar inequívoca a natureza originária da aquisição.
- ▶ **Fundamento legal e data do despacho** de deferimento.

- ▶ **Cancelamento dos atos incompatíveis** da matrícula anterior, quando aplicável.

NÃO EXIGÊNCIAS NO REGISTRO

Reitera-se: no registro da usucapião, **não se exige**:

- ▶ Habite-se da edificação.
- ▶ CND do INSS.
- ▶ Recolhimento de ITBI.

Pode-se exigir, por outro lado, o pagamento dos emolumentos registrares conforme tabela vigente, e a apresentação de eventuais certidões municipais sobre o imóvel.

13

Casos especiais

Condomínio, loteamento irregular, herdeiro, ônus, imóvel rural

IMÓVEL EM CONDOMÍNIO

Situação	Quem deve anuir
Condomínio edifício regular (com incorporação registrada)	Basta a anuência do síndico , com poderes da convenção, e a manifestação do condomínio em relação aos espaços comuns.
Condomínio de fato (sem registro da incorporação)	Necessária a anuência de todos os titulares da(s) matrícula(s) sobre as quais se exerce a posse.
Condomínio comum (frações ideais)	Os demais comproprietários devem ser notificados como confrontantes especiais.

LOTEAMENTO IRREGULAR

É possível usucapir lote em loteamento irregular quando a **situação está consolidada**: existência de ruas abertas e em uso, ocupação antiga, construções permanentes, equipamentos públicos no entorno, irreversibilidade prática do parcelamento. Documentos do Município sobre a situação do loteamento (mesmo que para fins de cadastro, IPTU, alvarás) são fundamentais.

Importante: o **registro da usucapião de lote em loteamento irregular não configura crime de parcelamento ilegal** nem regulariza por si só o loteamento. Apenas reconhece o direito de propriedade do ocupante sobre o lote individual.

HERDEIRO DO TITULAR REGISTRAL

Quando o requerente da usucapião é herdeiro de quem consta como proprietário registral, a análise deve ser **especialmente cuidadosa**. A lógica geral é: o herdeiro tem caminho próprio para regularizar o imóvel — o inventário. Usar a usucapião como atalho contra o inventário pode caracterizar uso desviado do instituto.

Há, contudo, cenários legítimos: o herdeiro que ocupou exclusivamente o imóvel por décadas após o óbito, sem oposição dos demais herdeiros (que tinham conhecimento), com ânimo de dono exclusivo. Nesses casos, a usucapião pode ser admitida, mas exige documentação muito robusta sobre a exclusividade da posse e a ciência dos demais herdeiros.

O Provimento CNJ nº 149/2023 e o CN-PE não vedam expressamente a usucapião pelo herdeiro, mas a doutrina e a jurisprudência exigem rigor.

IMÓVEL COM ÔNUS REGISTRADOS

A presença de ônus na matrícula (hipoteca, penhora, indisponibilidade) não impede o procedimento, mas requer cuidados específicos:

Hipoteca

O credor hipotecário deve ser notificado pessoalmente. Se anuir (expressa ou tacitamente), o registro da usucapião pode prosseguir, mas o cartório precisa verificar a sorte da hipoteca:

- ▶ Em regra, a hipoteca **não se cancela automaticamente** pela usucapião — ela persiste, e o usucapiente adquire imóvel já onerado.
- ▶ O credor pode anuir expressamente à extinção do gravame, e essa anuência deve constar dos autos.
- ▶ Se o credor impugna fundamentadamente, o procedimento se encerra (segue para a via judicial).

Penhora

O credor da penhora, bem como o juízo da execução, devem ser notificados. A penhora também não se cancela automaticamente. Em regra, o caminho prudente é aguardar o desfecho da execução, ou negociar com o credor a extinção da penhora.

Indisponibilidade (CNIB)

A indisponibilidade decretada por juízo (por exemplo, em ação penal ou administrativa) **impede**, em regra, o registro da usucapião. A consulta à CNIB é recomendada como boa prática.

IMÓVEL RURAL — PONTOS CRÍTICOS

Para imóveis rurais, os documentos do INCRA (CAR, CCIR, certificação de não-sobreposição) e o georreferenciamento são **inegociáveis**. Outros pontos:

- ▶ Atenção a **sobreposições** com terras públicas, áreas de preservação permanente, reservas legais.
- ▶ Verificação da **função social** da propriedade — para a especial rural, comprovação de moradia + produção.
- ▶ Cuidado com **grilagem** — documentos antigos que parecem regulares podem ser fabricados; checagem cruzada com INCRA, Receita, Cartório.

▲ RECOMENDAÇÃO GERAL

Para os casos especiais desta seção, a serventia adota a postura de exigência reforçada. Documentos faltantes ou inconsistentes em casos especiais resultam em devolução para complementação, não em deferimento "salvo melhor juízo". A função do cartório não é facilitar; é assegurar a segurança jurídica do registro.

14

Caso especial: terrenos de marinha em Sirinhaém

A vedação à usucapião extrajudicial e o caminho correto pela SPU

Esta seção sintetiza a posição da serventia em relação ao tema mais delicado da prática de usucapião em Sirinhaém: a tentativa, recorrente, de usucapir imóveis ocupados em áreas presumivelmente de terreno de marinha — Barra de Sirinhaém, Praia do Guaiamum, Praia de A Ver o Mar, Praia de Guadalupe — sem matrícula anterior.

A REGRA APLICÁVEL

O Código de Normas do TJPE estabelece, com clareza:

CN-PE ART. 1.705, IV

"não será admitida usucapião de aforamento ou ocupação em terreno de marinha quando não houver registro anterior que indique a atribuição de tais direitos a particular."

Combinada com a vedação constitucional à usucapião de bens públicos (CF, arts. 183, §3º e 191, parágrafo único) e com o art. 102 do Código Civil, a regra do CN-PE veda o registro da usucapião extrajudicial nessas situações.

A LÓGICA DA VEDAÇÃO

O argumento que muitas vezes se apresenta é: "não estou usucapindo o domínio da União, estou usucapindo o aforamento ou a ocupação, que são direitos privados". A resposta normativa é direta: aforamento e inscrição de ocupação são **atos administrativos constitutivos**, praticados pela União por meio da SPU. Não existem "de fato". Sem ato administrativo prévio que tenha atribuído esses direitos a particular, há apenas **apossamento** — situação fática, não jurídica.

Tentar usucapir o "aforamento" ou a "ocupação" que nunca existiram juridicamente equivale, na prática, a fundar direito privado sobre o domínio direto da União — exatamente o que a Constituição veda.

O SILÊNCIO DA SPU

É preciso explicitar: ainda que a SPU permaneça silente no prazo de notificação, o registrador, no exercício de seu dever autônomo de qualificação substantiva, **deve aplicar a vedação do art. 1.705, IV**. O silêncio opera no plano procedimental, dispensando o aguardo de manifestação expressa — não converte em juridicamente usucapível aquilo que a lei material declara não usucapível.

O CAMINHO CORRETO — A VIA DA SPU

O caminho juridicamente correto para regularizar imóveis ocupados em terreno de marinha sem matrícula é o procedimento administrativo perante a Secretaria do Patrimônio da União (SPU/PE), com reflexos no cartório nas etapas finais. A lógica é a inversa da usucapião: primeiro a União formaliza seu domínio sobre o imóvel; depois outorga ao particular um direito de ocupação juridicamente constituído.

LPM/LMEO homologada (pressuposto)

- 1 A Linha do Preamar Médio de 1831 (ou a LMEO) precisa estar formalmente homologada na área. Sem isso, não há como definir o terreno de marinha — e nada avança.

Identificação direta ou demarcação do imóvel

- 2 A SPU caracteriza fisicamente o imóvel — tipo, classificação, conceituação, endereço, área, perímetro.

Termo de Incorporação

- 3 Lavrado pela SPU, assinado por servidor técnico e pelo Superintendente. Base: Lei nº 9.636/1998, art. 2º.

Registro do Termo no Cartório

- 4 Após qualificação registral, abre-se matrícula em nome da União.

Inscrição de Ocupação

- 5 A SPU outorga ao ocupante a inscrição de ocupação (ou, sendo o caso, o aforamento), com abertura de RIP.

Comunicação ao cartório

- 6 A SPU comunica ao cartório a outorga, que se anota na matrícula. O ocupante passa a constar como titular do direito.

ATOS NORMATIVOS RELEVANTES

- ▶ **LEI** **Lei nº 9.636/1998** — regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis da União.
- ▶ **SPU** **Resolução CDE nº 4/2026** — diretrizes para destinação a inscrição de ocupação.
- ▶ **SPU** **Resolução CDE nº 6/2026** — diretrizes para lavratura e registro dos termos de incorporação.
- ▶ **SPU** **Instrução Normativa SPU nº 4/2018** — inscrição de ocupação.

MATERIAL COMPLEMENTAR

Para tratamento aprofundado dessa matéria, consulte a cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém — o caminho correto para regularização", produzida em paralelo por esta serventia.

15

Boas práticas anti-fraude

Lições do PAD CGJ-PE nº 0001040-44.2025.2.00.0817

Em outubro de 2025, a Corregedoria-Geral de Justiça de Pernambuco aplicou pena de perda de delegação a titular de serventia registral em PE, no PAD nº 0001040-44.2025.2.00.0817, por irregularidades em ata notarial e registro de usucapião extrajudicial. O processo identificou um conjunto de falhas que, examinadas em conjunto, foram entendidas como conduta dolosa.

As lições do PAD, sistematizadas, são as principais referências práticas de boas práticas do cartório. Esta seção organiza essas lições em formato operacional.

LIÇÃO 1 — CERTIDÕES DOS DISTRIBUIDORES SÃO INEGOCIÁVEIS

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

O registro foi efetivado sem que as certidões dos distribuidores tivessem sido obtidas e analisadas. Se tivessem, a ação de cumprimento de sentença com arrematação judicial pendente teria sido detectada, e a usucapião não teria sido registrada.

Prática da serventia: em todo pedido, exige-se certidões da Justiça Estadual e Federal, do requerente, dos cônjuges/companheiros, e do proprietário registral, emitidas nos últimos 30 dias. Quando vierem positivas, exige-se certidão narrativa detalhada para análise do objeto da ação.

LIÇÃO 2 — DOCUMENTOS DE IMÓVEL RURAL

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

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 Provimento CNJ nº 149/2023.

Prática da serventia: para qualquer pedido em imóvel rural, CAR, CCIR e certificação do INCRA são apresentados antes mesmo da autuação completa. Sem os três, o pedido não avança. Não há flexibilidade nesse ponto.

LIÇÃO 3 — SELO SICASE E CENSEC

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

O selo SICASE utilizado na ata notarial correspondia a ato diferente (compra e venda), em nome de outra pessoa e emitido meses depois da lavratura. Além disso, a ata nunca foi registrada no CENSEC.

Prática da serventia (registro): ao receber ata notarial para instruir pedido de usucapião, verifica-se: (i) que o SICASE corresponde ao ato praticado (tipo: ata notarial de usucapião); (ii) que o contribuinte do selo é o requerente; (iii) que a data do selo é compatível com a data da ata; (iv) que a ata foi registrada no CENSEC.

Prática da serventia (notas): em ata notarial de usucapião lavrada por esta serventia, o selo é emitido e adquirido pelo requerente na data da lavratura, com identificação exata do ato; o registro no CENSEC é feito no prazo quinzenal sem exceção.

LIÇÃO 4 — DOCUMENTOS DE POSSE

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

O registro foi efetivado sem documentos que demonstrassem origem, continuidade e tempo de posse.

Prática da serventia: a ata notarial e o pedido são instruídos com documentos comprobatórios da posse — contratos, recibos, IPTUs em série, contas de água e luz, declarações de IR, fotografias antigas. Cada documento é analisado e mencionado no despacho de qualificação.

LIÇÃO 5 — DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE AÇÕES

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

A declaração de inexistência de ações judiciais era falsa — havia arrematação judicial pendente sobre o imóvel. A declaração foi aceita sem a devida verificação pelas certidões.

Prática da serventia: a declaração do requerente sobre inexistência de ações é elemento necessário, mas **não substitui a verificação pelas certidões**. O cartório (ambos, notas e registro) verifica certidões; não confia em declarações.

LIÇÃO 6 — TÍTULO JUDICIAL NÃO PRENOTADO

▲ FALHA IDENTIFICADA NO PAD

Um auto de arrematação judicial, com exigências pendentes no cartório, não foi prenotado. A não-prenotação gerou conflito de prioridade com a usucapião subsequente.

Prática da serventia: títulos judiciais devem ser prenotados mesmo com exigências pendentes (art. 1.150 do Provimento nº 11/2023 – CGJ). Em todo protocolo de usucapião, verifica-se prenotações em curso sobre o mesmo imóvel.

LIÇÃO 7 — A CONDUTA DOLOSA E SUAS MARCAS

No PAD, a CGJ-PE qualificou a conduta como dolosa, não como mero descuido. Os elementos que sustentaram essa qualificação são instrutivos:

- ▶ **Acúmulo de falhas em um único procedimento** — não uma falha isolada, mas várias graves ao mesmo tempo (certidões ausentes, documentos rurais ausentes, selo divergente, CENSEC ausente, declaração falsa não verificada).
- ▶ **Falhas que qualquer diligência ordinária detectaria** — não vícios sutis, mas sinais visíveis a olho nu.
- ▶ **Resultado lucrativo para o requerente** — registro de propriedade que jamais teria sido obtido em procedimento regular.

A lição: o cartório que prossegue com diligência ordinária e atenção aos sinais não responde por dolo. O cartório que ignora sinais visíveis responde por culpa grave, que se aproxima do dolo. O caminho seguro é a recusa fundamentada quando há sinal de alerta.

CHECKLIST ANTI-FRAUDE — SÍNTESE

SETE PERGUNTAS ANTES DE CADA DEFERIMENTO

1. As certidões dos distribuidores foram obtidas, são recentes (≤ 30 dias) e analisadas?
2. Para imóvel rural: CAR, CCIR e certificação INCRA estão presentes?
3. O selo SICASE da ata corresponde exatamente ao ato e ao contribuinte?
4. A ata está registrada no CENSEC?
5. Os documentos de posse demonstram origem, continuidade e tempo?
6. Há prenotações de títulos judiciais sobre o mesmo imóvel?
7. Sendo imóvel em área de praia: foi verificada a vedação do art. 1.705, IV do CN-PE?

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

A ética profissional na qualificação registral

O registrador não é serventuário passivo do procedimento. Ele é guardião institucional da fé pública registral. Quando há sinais consistentes de fraude, irregularidade ou vedação substantiva, o dever é recusar — com nota fundamentada, devolvendo o caminho para a esfera judicial. Recusas legítimas protegem a delegação; complacências comprometem-na.

16

Exemplos práticos

Casos ilustrativos aplicados à realidade local

CASO 1 — JOÃO, LOTEAMENTO IRREGULAR CONSOLIDADO

Situação. João, 52 anos, mora há 23 anos em uma casa de dois pavimentos em um lote de 220 m² em Sirinhaém, num loteamento irregular criado nos anos 1990. A casa foi construída por ele em 2003. Paga IPTU desde 2005, é considerado pelos vizinhos o dono. Tem três filhos.

Análise. Modalidade adequada: usucapião extraordinária com redução para 10 anos por moradia habitual (CC, art. 1.238, parágrafo único). Loteamento irregular consolidado admite usucapião (seção 13). Não é terreno de marinha.

Documentos a reunir. Ata notarial; planta e memorial assinados por engenheiro; certidões dos distribuidores; certidão da matrícula (ou negativa); contratos antigos de aquisição informal; IPTUs em série; contas de água/luz; fotos antigas; declarações de vizinhos antigos.

Desfecho esperado. Procedimento regular. Notificações ao titular registral (se houver matrícula), ao Município, à União, ao Estado. Edital. Análise final. Registro com abertura de matrícula em nome de João.

CASO 2 — MARIA, HERDEIRA CUIDADOSA

Situação. Maria, 65 anos, mora há 28 anos no imóvel que era de seu pai, falecido em 1998. A herança nunca foi inventariada. Maria tem dois irmãos, que moram em outras cidades. Os irmãos nunca contestaram a permanência exclusiva dela no imóvel. Maria paga IPTU em seu nome desde 2005, com anuência dos irmãos.

Análise. Caso delicado (seção 13). A regra geral indica que herdeiros devem regularizar por inventário. Porém, a posse exclusiva por mais de duas décadas, com ciência dos demais herdeiros e ausência de contestação, pode caracterizar usucapião contra os co-herdeiros. Modalidade adequada: extraordinária, 10 anos (moradia).

Recomendação da serventia. Maria deve, idealmente, obter **anuência expressa** dos irmãos como confrontantes especiais. Se obtida, o procedimento prossegue com firmeza. Se um irmão impugna, encerra-se e segue para a via judicial. Em qualquer cenário, a documentação da exclusividade da posse e da ciência dos demais é central.

CASO 3 — CARLOS, ORDINÁRIA COM DEFEITO

Situação. Carlos, 45 anos, comprou um terreno em 2014 por escritura pública lavrada em outra comarca (incompetente), pagou o preço integral, recebeu chaves e documentos, construiu casa.

Em 2020, ao tentar regularizar, descobriu o vício da escritura. Permaneceu na posse, agora ciente do defeito. Em 2026, quer usucapir.

Análise. Modalidade: usucapião ordinária com prazo reduzido para 5 anos (CC, art. 1.242, parágrafo único) — registro cancelado + moradia + investimentos. A boa-fé inicial (2014-2020) é evidente; o conhecimento superveniente do defeito não retira a boa-fé pretérita. O prazo completou-se em 2019, antes mesmo da descoberta.

Desfecho esperado. Procedimento regular, com a escritura defeituosa servindo de justo título. Notificações pertinentes. Registro pela modalidade ordinária reduzida.

17

Perguntas frequentes

As dúvidas mais comuns de quem procura o cartório

"Posso somar o tempo em que o imóvel era do meu falecido pai/avô?"

Sim, dentro da lógica da soma de posses (accessio possessionis). Mas é preciso comprovar que houve transferência efetiva da posse (não da propriedade) — geralmente por sucessão hereditária, mesmo sem inventário concluído. Se o pai/avô já era titular registral, a usucapião pode não ser o caminho — pode ser caso de inventário. Avaliar com advogado.

"Meu vizinho não quer assinar como confrontante. E agora?"

A assinatura do confrontante na planta não é estritamente necessária — o cartório fará a notificação. O confrontante notificado tem 15 dias úteis para se manifestar. Silêncio = anuência. Se impugnar fundamentadamente e não houver conciliação, o procedimento se encerra e a usucapião segue pela via judicial.

"Morei de aluguel por 25 anos. O imóvel é meu agora?"

Não. Inquilino não tem posse para fins de usucapião — falta o ânimo de dono. A relação contratual de locação caracteriza expressamente a posse alheia. Quem mora de aluguel, comodato ou favor não usucape, ainda que a estadia se prolongue por décadas.

"Usei o imóvel por 20 anos. Em algum momento o dono original cobrou para que eu saísse. Posso usucapir?"

Depende do que aconteceu depois da cobrança. Se houve ação judicial possessória ou reivindicatória, a posse mansa foi rompida. Se houve apenas conversa, sem ação judicial, e você manteve a posse com ânimo de dono, em princípio pode ser caso de usucapião — mas o cartório vai exigir documentação cuidadosa dessa situação, e o titular registral notificado pode impugnar.

"Preciso de advogado para fazer usucapião extrajudicial?"

Sim, sempre. A representação por advogado é exigência legal (art. 216-A, Lei nº 6.015/1973). O cartório não atua como representante do requerente, e a procuração específica para usucapião é documento obrigatório.

"Quanto custa, mais ou menos?"

O custo varia conforme o valor do imóvel e a complexidade do caso. Componentes principais: honorários advocatícios; honorários do tabelião de notas pela ata notarial; honorários do engenheiro/arquiteto pela planta e memorial; emolumentos do RI pelo registro; certidões e custas administrativas (cartórios distribuidores, Prefeitura, INCRA se rural). A tabela de emolumentos é pública.

"Quanto tempo demora?"

Não há prazo certo. Procedimentos simples, com documentação completa e sem impugnação, podem se concluir em poucos meses. Procedimentos complexos, com notificações por edital, manifestações de entes públicos, exigências documentais, podem levar mais de um ano. A prenotação garante a prioridade durante todo o procedimento.

"E se o vendedor original do imóvel já tiver falecido e ninguém aparecer?"

Os herdeiros do vendedor original são identificados e notificados. Se não forem localizados, faz-se notificação por edital. Após o prazo do edital, sem manifestação, o procedimento prossegue. O ônus de localizar herdeiros conhecidos é do requerente.

"Tenho financiamento ativo do SFH. Posso usucapir?"

O imóvel com financiamento ativo do SFH é, em regra, excluído da usucapião — a relação contratual com o banco caracteriza a ausência de ânimo de dono pleno (o ocupante é "promitente comprador" com a propriedade ainda do banco, em garantia). Há nuances jurisprudenciais quando o financiamento é antigo, está quitado, ou foi cancelado. Avaliar caso a caso com advogado.

"O imóvel tem uma hipoteca antiga não baixada. Posso usucapir?"

Pode-se tentar, mas com cuidado. O credor hipotecário deve ser notificado. Se anuir (expressa ou tacitamente), o procedimento prossegue, mas a hipoteca, em regra, não se cancela automaticamente — o usucapiente adquire o imóvel já onerado. Se o credor impugna, encerra-se a via extrajudicial. Para hipotecas muito antigas, é comum que a obrigação esteja prescrita; a baixa pode ser solicitada por outras vias.

"O imóvel está em terreno de marinha em Sirinhaém. Posso usucapir?"

Não, se não há registro anterior atribuindo aforamento ou ocupação a particular — vedação do art. 1.705, IV do CN-PE. O caminho correto é o procedimento administrativo perante a SPU-PE, conforme detalhado na seção 14 e na cartilha específica "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém".

"O cartório pode rejeitar mesmo se a SPU não se manifestou?"

Sim, e tem o dever de rejeitar quando a vedação substantiva for clara. O silêncio da SPU dispensa o aguardo de manifestação expressa, mas não converte em usucapível o que a lei material declara não usucapível. O registrador, no exercício de sua qualificação substantiva, aplica a vedação.

18

Checklist resumido

Síntese operacional do procedimento

ANTES DE PROTOCOLAR

- ▶ Definir a modalidade de usucapião (e a coerência dos fatos com a modalidade).
- ▶ Reunir documentos pessoais do requerente e cônjuge/companheiro.
- ▶ Reunir comprovantes da posse (origem, continuidade, tempo).
- ▶ Lavrar ata notarial perante tabelião de notas competente.
- ▶ Obter certidões dos distribuidores (Justiça Estadual e Federal), atualizadas (≤ 30 dias).
- ▶ Providenciar planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado (salvo dispensa).
- ▶ Para imóvel rural: CAR, CCIR, certificação INCRA, georreferenciamento.
- ▶ Verificar que o imóvel **não é** terreno de marinha sem registro anterior.

NO PROTOCOLO

- ▶ Apresentação com advogado, procuração específica.
- ▶ Pedido instruído com toda a documentação.
- ▶ Prenotação imediata (mantém prioridade).

DURANTE O PROCEDIMENTO

- ▶ Atender notas de exigência no prazo de 30 dias úteis (prorrogável + 30).
- ▶ Acompanhar as notificações (titular registral, confrontantes, entes públicos, edital).
- ▶ Manifestar-se sobre eventuais impugnações.
- ▶ Participar de eventual tentativa de conciliação.

NO REGISTRO

- ▶ Conferir nota de deferimento.
- ▶ Pagar emolumentos.
- ▶ Conferir o ato de registro (matrícula, modalidade, referência à matrícula anterior, expressão "adquirido por usucapião").
- ▶ Retirar certidão do registro.

PONTOS DE NÃO-FLEXIBILIDADE

Em qualquer pedido: **(i)** certidões dos distribuidores nos últimos 30 dias; **(ii)** ata notarial regular (com 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.

19

Fontes normativas

Referências completas para consulta

DIREITO MATERIAL — USUCAPIÃO

- ▶ **LEI** **Constituição Federal de 1988** — arts. 183 (usucapião especial urbana e vedação), 191 (usucapião especial rural e vedação), 20, VII (terrenos de marinha como bens da União), 231 (terras indígenas).
- ▶ **LEI** **Código Civil (Lei nº 10.406/2002)** — arts. 102 (vedação à usucapião de bens públicos), 1.238 (extraordinária), 1.239 (especial rural), 1.240 (especial urbana), 1.240-A (familiar), 1.242 (ordinária).
- ▶ **LEI** **Lei nº 10.257/2001** (Estatuto da Cidade) — art. 10 (usucapião coletiva urbana).
- ▶ **LEI** **Lei nº 6.001/1973** (Estatuto do Índio) — art. 33 (usucapião indígena).
- ▶ **DOCTRINA** **Súmula nº 340 do STF** — vedação à usucapião de bens dominicais.

DIREITO PROCEDIMENTAL — USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- ▶ **LEI** **Lei nº 6.015/1973** (LRP) — art. 216-A (usucapião extrajudicial).
- ▶ **CNN-CNJ** **Provimento CNJ nº 149/2023** (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça) — arts. 398 a 423.
- ▶ **CN-PE** **Provimento nº 11, de 2023 – CGJ** (Código de Normas dos Serviços Notariais e Registrais do Estado de Pernambuco) — arts. 1.700 a 1.713, com destaque para o art. 1.705, IV (vedação em terreno de marinha sem registro anterior).

REGIME PATRIMONIAL DA UNIÃO

- ▶ **LEI** **Decreto-Lei nº 9.760/1946** — regime dos bens imóveis da União.
- ▶ **LEI** **Lei nº 9.636/1998** — regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis da União, com destaque para o art. 2º (Termo de Incorporação).
- ▶ **LEI** **Lei nº 13.465/2017** — regularização fundiária urbana (Reurb), com alterações da Lei nº 14.620/2023.
- ▶ **SPU** **Instrução Normativa SPU nº 4, de 14/08/2018** — inscrição de ocupação.
- ▶ **SPU** **Resolução CDE nº 4, de 19/03/2026** — diretrizes de destinação para inscrição de ocupação.

- ▶ **SPU** **Resolução CDE nº 6, de 19/03/2026** — diretrizes para lavratura e registro de Termos de Incorporação.

DISCIPLINAR

- ▶ **PAD** **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.

MATERIAIS AUXILIARES DA SERVENTIA

- ▶ Cartilha "Imóveis sem matrícula nas praias de Sirinhaém — o caminho correto para regularização".
- ▶ Guia da Ata Notarial de Usucapião (produzido em paralelo).
- ▶ Checklist anti-fraude — síntese operacional (seção 15 deste guia).

Material vivo

Este guia é material orientativo da serventia, sujeito a atualização conforme a evolução normativa e jurisprudencial. Cada caso concreto deve ser analisado individualmente, com base nas circunstâncias específicas e na consulta direta às normas aplicáveis vigentes.