



1.º Ofício de Justiça — Notas | Protesto | RCPN — Rio das Ostras/RJ

ROTEIRO TÉCNICO — TABELIONATO DE NOTAS

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ata Notarial • Documentação • Prazos • Fluxo Procedimental

Base normativa principal	CNN/TJRJ (Prov. CGJ nº 87/2022, atual. 12/03/2026) — Arts. 411–419 Prov. CNJ nº 149/2023 • Art. 216-A da Lei nº 6.015/1973 • Art. 1.071 do CPC/2015
Leis federais correlatas	CC/2002 (arts. 1.196–1.244) • Lei nº 13.465/2017 • Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) CF/1988 (arts. 183 e 191) • Lei nº 6.015/1973 (LRP)

Este roteiro tem caráter orientativo e não substitui a consulta às normas vigentes. O tabelião e o advogado devem verificar atualizações normativas antes de cada ato.



1. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA

A usucapião extrajudicial é o procedimento administrativo pelo qual o possuidor de bem imóvel obtém o reconhecimento da propriedade em seu favor **diretamente perante o Oficial de Registro de Imóveis**, sem necessidade de provimento jurisdicional, nos termos do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973, inserido pelo art. 1.071 do CPC/2015.

Trata-se de modo **originário** de aquisição da propriedade imóvel, o que implica: (i) não incidência do ITBI; (ii) ausência de responsabilidade do adquirente por dívidas anteriores do titular registral; e (iii) abertura de nova matrícula pelo Oficial de RI, com encerramento da anterior (art. 1.251 CNN/TJRJ).

PAPEL DO TABELIONATO DE NOTAS

O Tabelião de Notas **NÃO** reconhece a usucapião nem confere propriedade.

Sua função é lavrar a ata notarial que documenta os fatos da posse e instrui o requerimento perante o Registro de Imóveis (art. 414, XII CNN/TJRJ).

2. COMPETÊNCIA NOTARIAL

A ata notarial deverá ser lavrada pelo **Tabelião de Notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo**, ou a maior parte dele, sendo de **livre escolha das partes** dentre os tabelionatos daquele município (art. 411, *caput*, CNN/TJRJ, com redação alterada pelo Provimento CGJ nº 74/2023).

O tabelião poderá exigir que o solicitante ou seu advogado apresente pedido — de forma presencial ou eletrônica — com indicação dos fatos, dos fundamentos jurídicos e dos meios de prova (art. 412 CNN/TJRJ).

3. MODALIDADES DE USUCAPIÃO E REQUISITOS TEMPORAIS

O quadro a seguir apresenta as modalidades de usucapião imobiliária reconhecidas pelo ordenamento brasileiro, com os respectivos prazos e requisitos materiais. A soma de posses (*accessio possessionis*) é admitida desde que contínua e ininterrupta, nos termos do art. 1.243 do CC/2002.

Modalidade	Prazo Mínimo	Requisitos Materiais	Fundamento Legal
Extraordinária simples	15 anos	Posse contínua, mansa e pacífica, sem oposição; independe de justo título ou boa-fé	Art. 1.238, <i>caput</i> , CC/2002
Extraordinária reduzida	10 anos	Posse + moradia habitual ou realização de obras/serviços de caráter produtivo no imóvel	Art. 1.238, par. único, CC/2002
Ordinária simples	10 anos	Posse contínua + justo título + boa-fé	Art. 1.242, <i>caput</i> , CC/2002
Ordinária reduzida	5 anos	Posse + justo título + boa-fé + imóvel adquirido onerosamente com cancelamento do registro	Art. 1.242, par. único, CC/2002
Especial urbana (individual)	5 anos	Área urbana de até 250 m²; moradia do possuidor ou de sua família; ausência de outro imóvel; sem oposição	Art. 183 CF/1988; art. 9.º da Lei nº 10.257/2001
Especial rural	5 anos	Área rural de até 50 ha; trabalho próprio ou familiar; tornar a terra produtiva; ausência de outro imóvel	Art. 191 CF/1988; art. 1.239 CC/2002



Modalidade	Prazo Mínimo	Requisitos Materiais	Fundamento Legal
Especial urbana coletiva	5 anos	Área urbana com mais de 250 m²; possuidores de baixa renda; impossibilidade de identificação dos terrenos individuais	Art. 10 da Lei nº 10.257/2001
Familiar (abandono do lar)	2 anos	Imóvel urbano; ex-cônjuge ou companheiro abandonou o lar; área de até 250 m²; possuidor sem outro imóvel	Art. 1.240-A CC/2002

Obs.: A usucapião de bens móveis (arts. 1.260–1.261 CC/2002) pode ser processada extrajudicialmente perante o RI competente pelo local de registro, quando aplicável, ou pelo domicílio do requerente (art. 1.253 CNN/TJRJ).

4. FLUXO PROCEDIMENTAL — DO TABELIONATO AO REGISTRO

Fase	Responsável	Locus	Providência	Base
1	Requerente/Advogado	Tabelionato de Notas	Apresentação do pedido (presencial ou eletrônico) com indicação dos fatos, fundamentos jurídicos e meios de prova	Art. 412 CNN
2	Tabelião	Tabelionato de Notas	Análise da documentação; possibilidade de exigir petição inicial com fundamentação jurídica	Art. 412 CNN
3 (opt.)	Tabelião	Local do imóvel	Diligência in loco para verificar a exteriorização da posse e indícios de sua duração, às expensas do requerente	Art. 413, caput, CNN
4	Requerente e testemunhas	Tabelionato de Notas	Comparecimento pessoal obrigatório quando não realizada diligência ao local; advertência sobre o crime de falsidade ideológica	Art. 413, §§ 1.º–2.º, CNN
5	Tabelião	Tabelionato de Notas	Lavratura da ata notarial com todos os requisitos legais (art. 414 CNN), cientificação obrigatória e aposição da ressalva de que a ata não confirma propriedade	Arts. 414–419 CNN
6	Advogado do requerente	Registro de Imóveis	Protocolo do requerimento instruído com a ata notarial e a documentação complementar; prenotação do título	Art. 216-A LRP; Prov. CNJ 149/2023
7	Oficial de RI	Registro de Imóveis	Análise do requerimento; notificação dos titulares de direitos registrados e dos confrontantes; prazo de 15 dias úteis para resposta	Arts. 1.252–1.254 CNN; Prov. CNJ 149/2023
8	Oficial de RI	Registro de Imóveis	Deferimento com abertura de nova matrícula e encerramento da anterior; ou suscitação de dúvida ao Juízo Corregedor	Arts. 1.251–1.254 CNN

5. CONTEÚDO OBRIGATÓRIO DA ATA NOTARIAL (art. 414 CNN/TJRJ)


VEDAÇÃO EXPRESSA — A ata não pode basear-se exclusivamente em declarações do requerente.

Devem constar depoimentos de testemunhas e, sempre que possível, imagens, vídeos, sons gravados em arquivos eletrônicos e outros elementos probatórios (art. 414, par. único, CNN).

Inc.	Conteúdo Exigido	Observação Técnica
I	Indicação do cônjuge ou companheiro do solicitante, se houver	Dispensado o comparecimento ao ato; basta a qualificação
II	Nome do titular constante na matrícula do imóvel usucapiendo	Deve corresponder ao assento imobiliário vigente
III	Descrição do imóvel conforme a matrícula (se individualizado) ou da área (se não individualizado); existência de edificação, benfeitoria ou acessão	A imprecisão descritiva pode ensejar rejeição no RI
IV	Informação sobre eventual falecimento do proprietário tabular; abertura de inventário; nome e qualificação do inventariante, se conhecido	Deve ser indicada a extensão do conhecimento do requerente
V	Nome e qualificação das testemunhas aptas a declarar o tempo de posse do requerente e de seus antecessores	Mínimo recomendável: duas testemunhas com conhecimento direto e próximo
VI	Indicação precisa do tempo de posse do requerente e de seus antecessores	Fundamental para o cômputo do prazo aquisitivo (accessio possessionis)
VII	Origem da posse (forma de aquisição: compra, herança, doação, ocupação etc.)	Deve ser coerente com o justo título apresentado, se houver
VIII	Declaração de desconhecimento de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo	Declaração falsa sujeita às penas do art. 299 do CP
IX	Declaração de inexistência de processo judicial de usucapião em curso, ou comprovação de desistência	Exigir certidão ou termo de desistência homologado, se for o caso
X	Valor de mercado aproximado do imóvel, declarado pelos interessados	Útil para cálculo de emolumentos e orientação sobre eventual ITBI em caso de nulidade
XI	Participação obrigatória de advogado regularmente inscrito na OAB, nomeado pelo solicitante	Requisito de validade do procedimento extrajudicial (art. 414, XI, CNN)
XII	Cientificação expressa ao requerente e consignação na ata de que ela não tem valor confirmatório de propriedade, servindo apenas para instrução do requerimento de usucapião perante o RI	Cláusula de advertência obrigatória — omissão pode gerar nulidade do ato

6. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA LAVRATURA DA ATA NOTARIAL

6.1 Documentos Obrigatórios para o Tabelião (art. 415 CNN/TJRJ)

Documento	Especificação
Certidão do Registro de Imóveis do imóvel a ser usucapido	Se o imóvel possuir matrícula ou transcrição. Na ausência de registro, exige-se certidão negativa para fins de usucapião expedida pelo RI competente.



Documento	Especificação
Consulta ao BIB (Banco de Indisponibilidade de Bens) e ao CNIB (Central Notarial de Indisponibilidade de Bens)	Informação com número de protocolo atestando a existência ou não de decreto de indisponibilidade incidente sobre o imóvel ou sobre o proprietário tabular.

6.2 Documentos que Podem Constar da Ata ou ser Apresentados Diretamente ao RI (art. 4

In c.	Documento	Detalhamento Técnico
I	Planta e memorial descritivo	Assinados por profissional legalmente habilitado (CREA ou CAU) com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) no respectivo Conselho; assinados também pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e dos imóveis confinantes.
II	Relação dos documentos probatórios (incs. II, III e IV do art. 216-A da Lei nº 6.015/1973)	Lista dos documentos que comprovam a posse: contratos, recibos, pagamento de tributos etc.
III	Fotografias ou filmagem do imóvel usucapiendo	Registros audiovisuais que demonstrem a posse efetiva, a ocupação do imóvel, edificações, benfeitorias e cultivos. Recomenda-se a indicação de data e hora nos arquivos.
IV	Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal	Expedidas nos últimos 30 (trinta) dias, demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse, em nome de: (a) requerente e cônjuge ou companheiro; (b) proprietário tabular e cônjuge ou companheiro; (c) demais possuidores anteriores e seus cônjuges ou companheiros, em caso de accessio possessionis.
V	Justo título, se houver	Exemplos: compromisso ou recibo de compra e venda; cessão de direitos e promessa de cessão; pré-contrato; proposta de compra; reserva de lote; procuração pública com poderes de alienação; escritura de cessão de direitos hereditários; documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação (art. 417, § 1.º, CNN). Incluem-se comprovantes de pagamento de IPTU, taxas e outros encargos incidentes sobre o imóvel.
VI	Anuência dos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados	Da matrícula do imóvel usucapiendo e das matrículas dos imóveis confinantes, com declaração de ciência da planta e do memorial descritivo e de concordância com o procedimento. Regras específicas: (a) exige-se a anuência do cônjuge ou companheiro, salvo separação absoluta de bens; (b) em condomínio edilício regularmente constituído com construção averbada, basta a anuência do síndico; (c) em condomínio edilício constituído de fato, exige-se a anuência de todos os titulares constantes da matrícula; (d) em condomínio geral, qualquer condômino pode anuir; (e) para bem objeto de meação, qualquer dos cônjuges ou meeiros; (f) sendo o titular falecido, anuem o inventariante ou os herdeiros identificados em escritura pública declaratória; (g) para imóvel sem registro, anuem os ocupantes identificados na ata. Dispensa-se a anuência dos confrontantes quando os limites do imóvel usucapiendo coincidam com a descrição do assento imobiliário (art. 416, § 3.º, CNN).



In c.	Documento	Detalhamento Técnico
VII	Declarações de bens prestadas à Receita Federal (IRPF)	Indicando desde quando o imóvel figura na relação de bens do requerente, corroborando o período de posse alegado.

6.3 Caso Especial: Dispensa de Anuência e de Notificação no RI — Justo Título (art. 417 C

Quando o requerente apresentar **justo título acompanhado de prova de quitação das obrigações** e de certidão do distribuidor cível expedida nos **últimos 30 (trinta) dias** demonstrando a inexistência de ação judicial contra o requerente ou seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo, **dispensam-se a anuência dos titulares e a futura notificação perante o RI** (art. 417, *caput*, CNN/TJRJ).

O tabelião deve, obrigatoriamente: (i) justificar o óbice à escrituração regular das transações, a fim de evitar o uso da usucapião como meio de burla ao sistema tributário e notarial-registral; (ii) advertir o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na justificação configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei; (iii) limitar a ata à descrição dos documentos indicados, cabendo ao Oficial de RI a avaliação quanto à veracidade e à idoneidade do conteúdo (art. 417, §§ 2.º–4.º, CNN).

A prova de quitação pode ser feita por declaração escrita do credor, apresentação do comprovante de quitação da última parcela ou recibo com firma reconhecida (art. 417, § 3.º, CNN).

6.4 Ônus Reais, Gravames e Indisponibilidade (arts. 418–419 CNN/TJRJ)

A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo NÃO impede a lavratura da ata notarial nem o reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 418 CNN).

Quando o imóvel ou o proprietário estiver sujeito a ordem de indisponibilidade de bens, é **OBRIGATÓRIA** a anuência da autoridade judicial ou administrativa competente (art. 419 CNN).

7. PRAZOS RELEVANTES

Prazo	Situação / Aplicação	Fundamento
2 a 15 anos	Prazo aquisitivo da posse, conforme a modalidade de usucapião (ver Seção 3)	CC/2002; CF/1988; Lei nº 10.257/2001
30 dias	Validade das certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal para instrução da ata notarial	Art. 416, IV, CNN/TJRJ
30 dias	Validade da certidão do distribuidor cível para fins de dispensa de anuência e notificação (caso do justo título)	Art. 417, <i>caput</i> , CNN/TJRJ
15 dias úteis	Prazo concedido aos notificados pelo Oficial de RI para manifestação; o silêncio importa anuência tácita ao procedimento	Prov. CNJ nº 149/2023; CNN/TJRJ
15 dias úteis (x 2 publicações)	Publicação de edital para notificandos em lugar incerto, não sabido ou inacessível, perante o Registro de Imóveis	Art. 1.264 CNN/TJRJ

8. CHECKLIST TÉCNICO — ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL



O checklist a seguir consolida os documentos, declarações e cautelas exigidos pela CNN/TJRJ e pelo Provimento CNJ nº 149/2023 para a lavratura da ata notarial.

■	Advogado regularmente inscrito na OAB constituído pelo requerente (requisito de validade — art. 414, XI, CNN)
■	Certidão do RI do imóvel a ser usucapido; ou certidão negativa para fins de usucapião, se sem registro (art. 415, I, CNN)
■	Consulta ao BIB e ao CNIB com número de protocolo comprobatório da pesquisa (art. 415, II, CNN)
■	Qualificação completa do requerente e do cônjuge ou companheiro (art. 414, I, CNN)
■	Identificação e qualificação de no mínimo duas testemunhas com conhecimento direto sobre a posse (art. 414, V, CNN)
■	Planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado (CREA/CAU) com ART ou RRT, e pelos titulares registrados e confrontantes (art. 416, I, CNN)
■	Anuência dos titulares de direitos registrados/averbados na matrícula do imóvel e nos imóveis confinantes, com assinatura de cônjuge ou companheiro, salvo separação absoluta (art. 416, VI, CNN)
■	Certidões negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal (últimas 30 dias): em nome do requerente, do proprietário tabular e dos possuidores anteriores, se houver accessio possessionis (art. 416, IV, CNN)
■	Fotografias ou filmagem do imóvel com indicação de data e hora, demonstrando a posse efetiva (art. 416, III, CNN)
■	Justo título, se houver (compromisso de C/V, cessão de direitos, escritura de cessão hereditária etc.) (art. 416, V, c/c art. 417, § 1.º, CNN)
■	Comprovantes de pagamento de IPTU, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel (art. 416, V, CNN)
■	Declarações de bens (IRPF) indicando o imóvel na lista de patrimônio do requerente (art. 416, VII, CNN)
■	Declaração de desconhecimento de ação possessória ou reivindicatória em trâmite (art. 414, VIII, CNN)
■	Declaração de inexistência de processo judicial de usucapião em curso ou comprovante de desistência (art. 414, IX, CNN)
■	Indicação precisa do tempo de posse do requerente e dos antecessores, com a origem da posse (arts. 414, VI–VII, CNN)
■	Valor de mercado aproximado declarado pelo requerente (art. 414, X, CNN)
■	Verificação de inexistência de ordem de indisponibilidade; se houver, providenciar anuência da autoridade competente (art. 419 CNN)
■	Cientificação expressa ao requerente e consignação obrigatória na ata de que ela não confirma propriedade (art. 414, XII, CNN)

9. BASE NORMATIVA



Norma	Conteúdo Relevante para a Usucapião Extrajudicial
CF/1988 — arts. 183 e 191	Usucapião especial urbana (até 250 m²; 5 anos) e usucapião especial rural (até 50 ha; 5 anos)
CC/2002 — arts. 1.196–1.244	Conceito e espécies de posse; aquisição, perda e modalidades de usucapião (extraordinária, ordinária, especial urbana e rural, familiar)
Lei nº 6.015/1973 — art. 216-A	Procedimento de usucapião extrajudicial perante o Registro de Imóveis; documentos exigidos; notificações; impugnação
Lei nº 10.257/2001 — arts. 9.º e 10	Usucapião especial urbana individual e coletiva; requisitos e legitimados
Lei nº 13.105/2015 (CPC) — art. 1.071	Inclusão do art. 216-A na Lei de Registros Públicos; instituição do procedimento extrajudicial de usucapião
Lei nº 13.465/2017	Regularização fundiária urbana (Reurb); legitimação fundiária e de posse como modalidades de aquisição originária
Prov. CNJ nº 65/2017	Regulamentação original da usucapião extrajudicial — referência histórica; substituído pelo Prov. CNJ nº 149/2023
Prov. CNJ nº 149/2023	Norma federal vigente sobre usucapião extrajudicial: requisitos da ata notarial e do procedimento no Registro de Imóveis
CNN/TJRJ — Prov. CGJ nº 87/2022 (atual. 12/03/2026)	Arts. 411–419: competência notarial, lavratura da ata, conteúdo obrigatório, documentos exigidos, casos especiais de dispensa de anuência, ônus e indisponibilidade
Prov. CGJ/TJRJ nº 74/2023	Alteração do art. 411 da CNN para adequação ao Prov. CNJ nº 149/2023
Prov. CGJ/TJRJ nº 23/2016	Regulamentação complementar da usucapião extrajudicial perante os Ofícios de RI do Estado do Rio de Janeiro
Prov. CGJ/TJRJ nº 12/2026	Última atualização do Código de Normas Extrajudicial do TJRJ (publicada em 12/03/2026)

Roteiro elaborado com base no Código de Normas da CGJ/TJRJ (Provimento nº 87/2022, atualizado em 12/03/2026 pelo Provimento CGJ nº 12/2026), no Provimento CNJ nº 149/2023, no CPC/2015 e nas demais leis federais indicadas. Documento de natureza orientativa. Verifique sempre a norma vigente antes de cada ato notarial.