



Guia Completo: Escritura Pública de Direitos Possessórios

Cessão | Soma de Posse | Bens Móveis | Ata de Usucapião

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

CNN/CGJ-RJ (Prov. 87/2022 | atual. 12/03/2026) | CC | CPC | STF | STJ

O Que São Direitos Possessórios?

Conceito Fundamental

A **posse** é a situação de fato em que alguém exerce, com *animus domini*, poderes inerentes à propriedade — uso, gozo, disposição e reivindicação (art. 1.196, CC). Os **direitos possessórios** abrangem ações possessórias, percepção de frutos (boa-fé) e, sobretudo, a **aquisição da propriedade pela usucapião**. A escritura pública de posse ou sua cessão **auxiliam decisivamente na verificação do tempo de posse para fins de usucapião**, sendo o instrumento notarial mais adequado para documentar e transmitir a cadeia possessória.

Posse x Propriedade

A escritura possessória formaliza a POSSE — situação de fato — e NÃO confere propriedade nem substitui o registro no Registro de Imóveis. Prova a posse e serve à instrução de ação própria, especialmente para fins de usucapião.

1. Escritura Pública Declaratória de Posse

Art. 384, CNN/CGJ-RJ

Ato unilateral pelo qual o possuidor declara perante o Tabelião de Notas que exerce posse sobre determinado imóvel, com origem, tempo e natureza da posse, revestido de **fé pública notarial**.

Arts. 383 e 384 — CNN/CGJ-RJ (Prov. CGJ n. 87/2022, atual. 12/03/2026):

Deverá constar, obrigatoriamente, declaração de que o ato **não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade**, servindo apenas à instrução de ação própria. O tabelião pode exigir testemunhas ou outros dados objetivos da posse a seu prudente arbítrio. Admite-se a lavratura mesmo com processo judicial em curso, servindo como princípio de prova.

Lei n. 8.935/1994 — Arts. 6., I e 7., I (Lei dos Cartórios):

O Tabelião de Notas é competente para lavrar escrituras públicas de quaisquer atos e contratos, bem como declarações unilaterais de vontade.

Conteúdo obrigatório:

Qualificação completa Nome, RG, CPF, estado civil, regime de bens, profissão e domicílio (arts. 352-353, CNN).	Descrição do imóvel Localização, área, confrontações e características identificadoras do imóvel.	Origem e tempo da posse Como, quando e de quem adquiriu; se é mansa, pacífica, pública e ininterrupta.
Cláusula obrigatória Declaração expressa de que o ato NÃO confirma nem estabelece propriedade.	Testemunhas O tabelião pode exigir testemunhas ou dados objetivos da posse (art. 384, CNN).	Assinaturas e Selo Assinaturas de todos, escrevente e Tabelião + Selo Eletrônico de Fiscalização.

2. Cessão de Direitos Possessórios

Arts. 384 e 310, CNN/CGJ-RJ

Negócio jurídico bilateral pelo qual o possuidor (*cedente*) transfere ao cessionário seus direitos de posse, mediante ou não pagamento. É autônomo da compra e venda de propriedade, sendo reconhecido pelo **STJ** como instrumento válido e eficaz (REsp 1.179.317/MG; REsp 1.631.866/DF; REsp 1.233.852/RS).

Art. 310, CNN/CGJ-RJ — Forma pública obrigatória:

A escritura pública é essencial à validade dos negócios que visem à constituição, transferência ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 salários mínimos.

Requisitos específicos:

Cedente e outorga conjugal Se casado, é necessária outorga do cônjuge ou companheiro conforme o regime de bens.	Cessionário — CPF obrigatório Qualificação completa exigida, incluindo CPF (arts. 352-353, CNN/CGJ-RJ).	Valor, forma de pagamento Declaração do valor e condições; informar contas bancárias quando aplicável.
Tradição da posse Declaração expressa de entrega da posse ao cessionário com data de imissão.	Tributação — ITBI / ITCMD Cessão onerosa: verificar ITBI. Cessão gratuita: verificar ITCMD junto à Prefeitura.	Consulta à CNIB Verificação obrigatória de indisponibilidade de bens antes da lavratura (art. 346, CNN).
Documentos do imóvel Certidão do RI (validade 30 dias, art. 344, CNN) ou descrição precisa pelas partes.	Cláusula obrigatória Inserção de que o ato NÃO confirma propriedade — serve à instrução de ação própria.	

3. Soma de Posse — Accessio Possessionis

Arts. 1.207 e 1.243, CC | STJ

Permite ao possuidor atual somar ao seu tempo de posse o dos antecessores na cadeia possessória para fins de usucapião (arts. 1.207 e 1.243, CC). A cadeia deve ser contínua e compatível — posses descontínuas **NÃO** podem ser somadas (STJ: REsp 1.040.296/ES; AgInt no REsp 1.927.094/SC).

ATENÇÃO — Usucapião constitucional NÃO admite accessio possessionis:

A usucapião especial urbana (art. 183, CF/88; art. 1.240, CC) e a especial rural (art. 191, CF/88; art. 1.239, CC) são personalíssimas e finalísticas: exigem que o **PRÓPRIO** requerente exerça a posse pelo prazo mínimo de 5 anos, com moradia ou produção. Por serem pessoais e com finalidade específica, **NÃO** admitem soma de posse de antecessores. Apenas as usucapiões ordinária e extraordinária admitem a accessio possessionis.

Como documentar a soma de posse:

1	Escrituras de cessão em cadeia Cada transmissão formalizada por escritura pública, criando cadeia documental ininterrupta.
2	Declarações notariais dos antecessores Declarações sobre o exercício e transmissão da posse em ata notarial ou escritura declaratória.
3	Documentos comprobatórios de cada período IPTU, contas de água e luz, notas fiscais, fotos e declarações de vizinhos por cada possuidor.
4	Ata Notarial de constatação O Tabelião lavra ata constatando a cadeia possessória com base nos documentos e declarações.

4. Ata Notarial de Usucapião Extrajudicial

Art. 216-A, Lei 6.015/73 | Prov. CNJ 65/2017

Instrumento pelo qual o Tabelião constata presencialmente os fatos que demonstram o exercício da posse pelo tempo legal, viabilizando o pedido de **usucapião extrajudicial** perante o Cartório de Registro de Imóveis, **sem ação judicial** (art. 216-A, Lei n. 6.015/73; Prov. CNJ n. 65/2017; STJ: REsp 1.741.572/PR). STF — RE 422.349/RS (Tema 82): imóveis em áreas irregulares NÃO ficam impedidos de usucapião se preenchidos os requisitos constitucionais (art. 183, CF/88).

Prazos de Usucapião — Arts. 1.238 a 1.244, CC:

Extraordinária: 15 anos (10 com moradia ou obras). **Ordinária:** 10 anos com justo título e boa-fé (5 anos com registro cancelado e moradia). **Especial Urbana:** 5 anos, até 250 m², sem outro imóvel — NÃO admite accessio. **Especial Rural:** 5 anos, até 50 ha, com produção — NÃO admite accessio.

Art. 445, CNN/CGJ-RJ — Inventário de Direitos Possessórios:

Direitos possessórios podem ser inventariados, com ciência de que o registro ficará condicionado à regularização. O inventário possessório, por si só, **não confere direito subjetivo à usucapião**, cabendo ao tabelião aferir os elementos para a ata notarial.

Documentos e etapas:

Documentos pessoais RG, CPF, certidão de estado civil e comprovante de residência do requerente e cônjuge.	Planta e memorial Assinados por profissional habilitado (CREA/CAU) com ART ou RRT recolhida.	Certidão negativa de ação real Distribuidor judicial local e federal — inexistência de ações sobre o imóvel.
Cadeia possessória Escrituras de cessão, contratos, recibos que comprovem o exercício da posse.	Provas da posse IPTU, contas de água e luz, notas fiscais de reformas, fotos e declarações de vizinhos.	Anuência dos confrontantes Notificação e anuência dos proprietários limítrofes e terceiros interessados.
Manifestação do município Notificação ao município (e ao estado se rural) sobre eventual interesse público.	Advogado — obrigatório Representação por advogado constituído é indispensável (art. 216-A, Lei 6.015/73).	Protocolo no RI Pedido protocolado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

5. Posse, Cessão e Usucapião de Bens Móveis

Arts. 1.260-1.262, CC

Bens móveis — veículos, motos, bicicletas, animais, embarcações, máquinas e equipamentos — também podem ser objeto de escritura declaratória de posse, cessão de direitos possessórios e usucapião. **Arts. 1.260-1.261 CC:** usucapião em 3 anos (justo título e boa-fé) ou 5 anos (independentemente de título). A escritura pública confere especial força probatória pela fé pública notarial, sendo válida e eficaz entre particulares. Antes de lavrar cessão de veículo, o cartório verifica gravames no DETRAN e na CNIB.

Veículos automotores Registro no DETRAN. Posse prolongada (3 ou 5 anos) gera usucapião judicial, com transferência posterior no DETRAN.	Motocicletas e ciclomotores Mesmo regime dos veículos. A escritura de cessão documenta a transmissão informal e serve como prova em ação de usucapião.	Bicicletas Sem registro obrigatório. A escritura de posse ou cessão documenta a situação de fato em disputas entre particulares.
Animais (semoventes) Bovinos, equinos, caprinos e outros. Posse e cessão formalizadas por escritura, especialmente em contexto rural.	Embarcações Registradas no Tribunal Marítimo ou Capitania. A escritura notarial documenta a posse para regularização junto aos órgãos competentes.	Máquinas e equipamentos Tratores, implementos agrícolas, equipamentos industriais — especialmente quando não há nota fiscal ou contrato formal de aquisição.

6. Bens Públicos — Vedações e Terrenos Foreiros

Arts. 183 §3.º e 191 p.u., CF/88 | Art. 102, CC

Bens da União, dos Estados, do DF e dos Municípios são **insuscetíveis de usucapião** (arts. 183 §3.º e 191 p.u., CF/88; art. 102, CC), independentemente da modalidade invocada. Exceção relevante: nos **terrenos foreiros** (enfiteuse), o **domínio útil** — de titularidade do foreiro — *pode* ser usucapido, sem atingir o domínio direto público (art. 49, ADCT; Lei n. 9.636/1998). Bens de empresas públicas e sociedades de economia mista desafetados podem, em tese, ser usucapidos (STF: RE 599.176 — Tema 227).

STJ — Contratos particulares não são oponíveis à União:

Contratos particulares de compra e venda ou cessão de posse de terrenos da União NÃO são oponíveis ao ente federal por ausência de anuência da SPU (REsp 1.301.906/RN; AgRg no REsp 1.203.865/RJ). Todavia, esses contratos PODEM embasar disputa de posse entre particulares, sendo válidos inter partes. A escritura pública de cessão, embora ineficaz contra a União, é plenamente eficaz para definir a titularidade possessória entre particulares em litígio.

7. Casos Especiais nas Escrituras Possessórias

Deficientes | Entes Públicos | Estrangeiros

Menores de Idade O absolutamente incapaz (até 16 anos) deve ser representado; o relativamente incapaz (16–18 anos) deve ser assistido pelos pais ou tutor. Atos de transmissão exigem alvará judicial prévio, cuja validade o tabelião confirma (art. 352, V, CNN). ATENÇÃO: o prazo de usucapião NÃO corre contra menores de 16 anos (art. 198, I, CC).	Pessoas com Deficiência Com o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei n. 13.146/2015), a pessoa com deficiência é, em regra, plenamente capaz. Havendo curatela ou tomada de decisão apoiada, o tabelião verifica o instrumento (escritura de curatela ou apoio) e seus limites antes de lavrar o ato (art. 84, Lei n. 13.146/2015; arts. 1.767–1.783-A, CC).
Entes Públicos como Confrontantes Quando o imóvel confronta com bem público ou há interesse público no procedimento, é obrigatória a notificação do ente público (art. 216-A, §2., Lei n. 6.015/73). A manifestação da Fazenda Pública é condição de validade do procedimento extrajudicial quando há vizinhança com imóvel público.	Estrangeiros Podem adquirir imóveis urbanos por usucapião. Para imóvel rural, há restrições da Lei n. 5.709/1971: exige-se autorização do INCRA e observância dos limites de área por município. Casados no exterior: certidão com tradução juramentada e apostila (Convenção de Haia) ou legalização consular (art. 404, CNN). O regime de bens estrangeiro pode impactar a necessidade de outorga conjugal.

8. Documentos Necessários — Checklist Completo

Arts. 321-353, CNN/CGJ-RJ

Identidade RG, CNH, passaporte, carteira profissional ou funcional válida (art. 321, CNN).	CPF Imprescindível em atos sobre imóveis (art. 323, III, CNN/CGJ-RJ).	Estado civil / Casamento Certidão obrigatória para transmitentes (art. 325, CNN/CGJ-RJ).
Pessoa Jurídica CNPJ, contrato social / estatuto atualizado + ata de eleição de diretoria.	Procuração pública Se representado. Verificação na CENSEC/CEP obrigatória (art. 338, CNN).	Comprovante de residência Para qualificação e domicílio das partes (art. 327, CNN/CGJ-RJ).
Certidão do RI Validade 30 dias (art. 344, CNN). Verificar ônus. Apenas se houver matrícula.	IPTU e concessionárias Comprovam exercício e tempo de ocupação. Fundamentais na ata de usucapião.	Documentos anteriores Contratos, recibos e escrituras anteriores — formam a cadeia possessória.
Declarações de confrontantes Dados objetivos da posse — o tabelião pode exigí-las (art. 384, CNN).	CNIB e CENSEC Consultas obrigatórias: indisponibilidade de bens e validade de procurações.	COAF / PLD-FT Prevenção à lavagem de dinheiro — operações atípicas comunicadas ao COAF.

9. Cautelas e Vedações Importantes

Arts. 309 e 384, CNN/CGJ-RJ

Não gera propriedade A escritura possessória NÃO transfere nem confirma propriedade. O possuidor só se torna proprietário pelo registro no RI ou pela usucapião reconhecida.	Bens públicos — vedação absoluta Bens da União, Estados, DF e Municípios NÃO podem ser usucapidos (arts. 183 §3. e 191 p.u., CF/88; art. 102, CC). Exceto domínio útil de terreno foreira.
Loteamentos clandestinos — vedação É vedada a lavratura de escrituras de posse onde se evidencie formação de condomínios irregulares ou regularização de loteamentos clandestinos (art. 309, V, CNN/CGJ-RJ).	Inventário possessório O inventário de direito possessório, por si só, NÃO confere direito subjetivo à usucapião (art. 445, p.u., CNN/CGJ-RJ).
Outorga conjugal A outorga uxória ou do companheiro pode ser necessária conforme o regime de bens. O tabelião verificará a necessidade no caso concreto.	Accessio e usucapião constitucional A usucapião especial urbana e rural NÃO admitem soma de posse de antecessores, por serem personalíssimas e finalísticas.

10. Informações do Cartório

1. Ofício de Justiça — Rio das Ostras/RJ

Endereço	Rua Luiza Viana, 87, Centro — Rio das Ostras / RJ
E-mail	1oficiorioostras@gmail.com
Site	www.cartorioderiodasostas.com.br
Instagram	@cartorioderiodasostas
Segunda a Sexta	09h00 as 17h00 — atendimento completo
Sab, Dom e Feriados	09h00 as 12h00 — Plantão de Nascimentos e Óbitos apenas

Nota: Este guia tem caráter informativo, elaborado com base no Código de Normas Extrajudicial da CGJ-RJ (Prov. CGJ n. 87/2022, atual. 12/03/2026), CC, CPC/2015, Lei n. 8.935/1994, Prov. CNJ n. 65/2017 e jurisprudência do STF e do STJ. Não substitui a consulta jurídica individualizada.