

TABELIONATO DE NOTAS DE ESTÂNCIA VELHA/RS

CARTILHA

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Guia prático para advogados e interessados

O QUE VOCÊ ENCONTRA AQUI

1. Por que a usucapião extrajudicial deve ser tratada como um **processo judicial**
2. A **linha do tempo** das 8 etapas e quem é responsável por cada uma
3. O **resumo dos documentos** necessários
4. Como montar a **petição inicial** (requerimento)
5. Como funciona a **audiência de instrução** (ata notarial)
6. As **citações e intimações** (notificações de proprietários e vizinhos)
7. As **provas da posse** que realmente convencem
8. Os **custos** do procedimento
9. Os **erros mais comuns** e um **checklist** final

Tabelião Tiago Bruno Bruch

Estância Velha/RS

1 ANTES DE TUDO: USUCAPIÃO NÃO É ESCRITURA

ATENÇÃO

A usucapião extrajudicial **não é um ato simples**, como uma escritura de compra e venda ou de doação. É um **PROCEDIMENTO EXTRAJUDICIAL**, com partes, provas, testemunhas, notificações e decisão final.

Por isso, o(a) advogado(a) deve encará-la **exatamente como um processo judicial de usucapião** — só que conduzido pelo tabelião (na fase de provas) e pelo registrador de imóveis (na fase de citações e decisão).

Em linguagem simples: na escritura, o dono vai ao cartório e diz “estou vendendo”. Na usucapião, o dono **não aparece**. Quem está no imóvel precisa então **provar**, com documentos e testemunhas, que age como dono há muitos anos, sem ninguém reclamar. E dono, herdeiros e vizinhos precisam ser **chamados** para, se quiserem, se opor.

	Escritura de compra e venda	Usucapião extrajudicial
Quem pede	Vendedor e comprador, juntos	O possuidor, sempre por advogado(a) (ou defensor público)
Dono e vizinhos	O dono participa e assina	Dono é parte requerida ; dono e vizinhos anuem ou são notificados
Provas	Não há produção de provas	Documentos, depoimentos, testemunhas, diligência
Resultado	Transmissão (aquisição derivada)	Declaração de aquisição originária e, em regra, matrícula nova

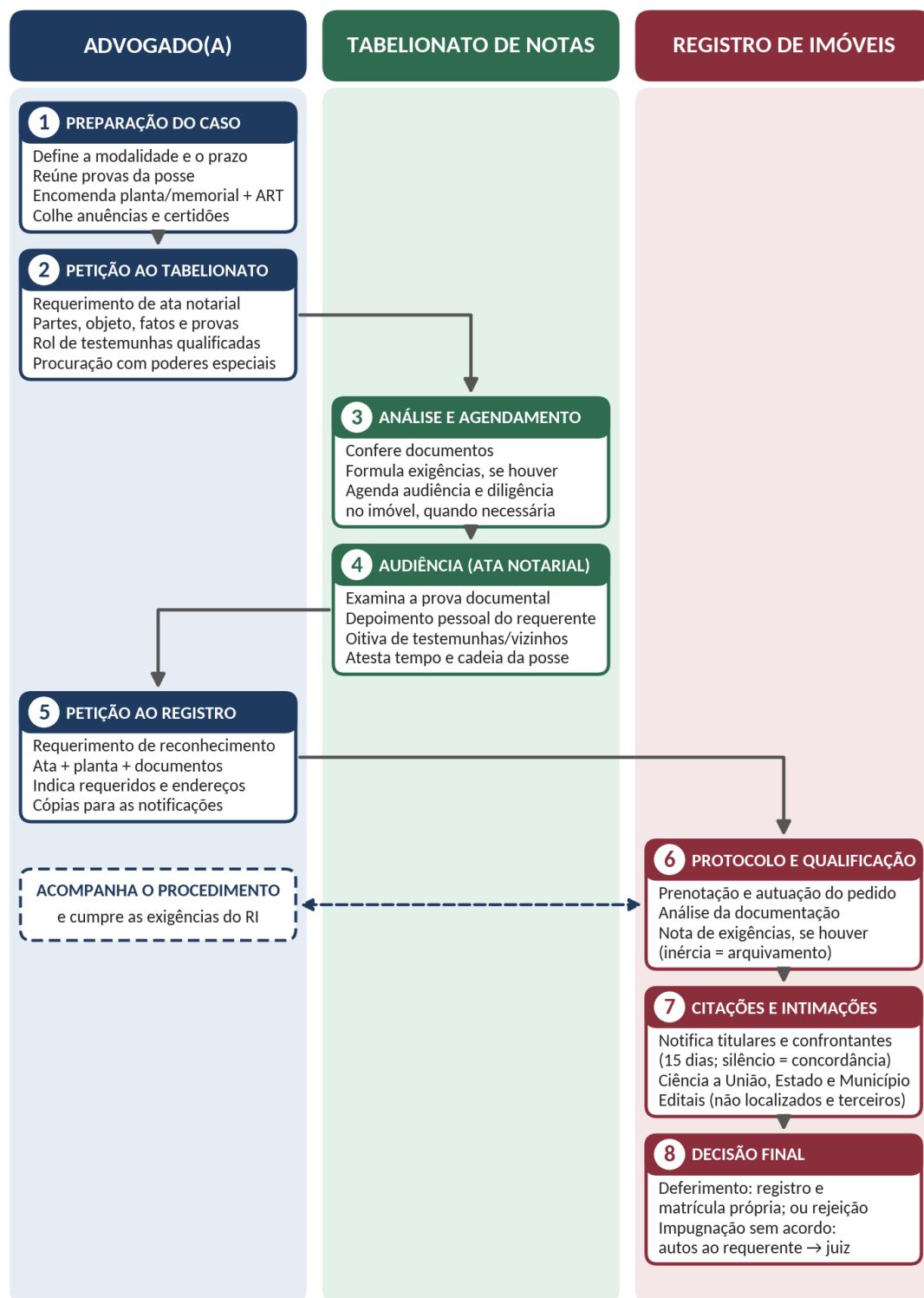
Pense como num processo judicial

Cada peça do processo judicial tem um correspondente no extrajudicial. Faltando uma, o pedido volta com exigências.

No processo judicial	Na usucapião extrajudicial	Responsável
Petição inicial	Requerimento fundamentado, com fatos, pedido e provas	Advogado(a)
Autor e procuração	Requerente(s) qualificado(s) (e cônjuge) + procuração com poderes especiais	Advogado(a)
Réu	Requeridos: proprietário(s) registral(is) ou seus herdeiros e titulares de direitos na matrícula	Advogado(a) indica
Objeto certo	Matrícula perfeita ou planta e memorial descritivo com ART/RRT	Advogado(a) + técnico
Audiência de instrução	Ata notarial: o tabelião examina documentos e ouve requerente e testemunhas	Tabelionato
Distribuição e despacho inicial	Protocolo e qualificação no RI; nota de exigências	RI + advogado(a)
Citação de réus e confinantes	Notificação dos titulares registrais/herdeiros e dos vizinhos (confrontantes): ENDEREÇOS INDICADOS PELO ADVOGADO .	Registro de Imóveis
Citação por edital	Editai , só depois de esgotadas as buscas de endereço	Registro de Imóveis
Intimação das Fazendas	Ciência à União, ao Estado e ao Município	Registro de Imóveis
Contestação e sentença	Impugnação (conciliação ou ação judicial) ou decisão do registrador	Registro de Imóveis

2 O CAMINHO EM 8 ETAPAS

Cada cor indica **quem é responsável** pela etapa. Repare que o(a) advogado(a) atua do começo ao fim: prepara, peticiona e, depois do protocolo, **acompanha o procedimento no Registro de Imóveis e cumpre as exigências** — as comunicações do Registro são feitas ao advogado, por e-mail.



Dica: quanto melhor a etapa 1, mais rápidas as demais. Exigência não cumprida por inércia do requerente pode levar ao **arquivamento** do pedido e ao cancelamento da prenotação (CNN, art. 406, §2º).

3 RESUMO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

Use este quadro como lista de conferência. O detalhamento de cada item está nas seções seguintes.

A · PARTES E REPRESENTAÇÃO

- ☐ Requerimento (petição inicial) assinado por advogado(a)
- ☐ Procuração com **poderes especiais** do requerente e **do cônjuge/companheiro** (firma reconhecida ou assinatura digital)
- ☐ RG, CPF e certidão de nascimento/casamento atualizada dos requerentes (e pacto antenupcial, se houver)
- ☐ Qualificação e endereço dos **requeridos** (titulares registrares ou herdeiros)
- ☐ Qualificação e endereço dos **confrontantes**
- ☐ Anuências já obtidas (na planta ou em documento à parte, com firma reconhecida)

B · IMÓVEL (OBJETO)

- ☐ Certidão atualizada da **matrícula/transcrição** do imóvel (ou negativa de registro)
- ☐ Certidões das matrículas dos **imóveis confrontantes**
- ☐ **Planta e memorial descritivo** com **ART/RRT**, assinados pelo técnico (firma reconhecida)
- ☐ Certidão da Prefeitura: **natureza urbana ou rural** (até 30 dias)
- ☐ **Valor venal** (certidão ou carnê do último IPTU) e cadastro municipal
- ☐ Rural: CCIR, ITR, CAR e georreferenciamento certificado pelo Incra, quando exigido

C · PROVAS DA POSSE ★

- ☐ Contas de **água, luz, telefone, internet** em nome do possuidor, no endereço do imóvel
- ☐ **IPTUs** pagos pelo possuidor, com comprovantes de pagamento
- ☐ **Notas fiscais** de materiais de construção e recibos de obras
- ☐ **Correspondências** recebidas naquele endereço (bancos, lojas, órgãos públicos)
- ☐ **Justo título**, se houver: contrato, recibo, cessão, com prova de quitação
- ☐ Fotos antigas, imagens de satélite, declaração de IR, declarações de vizinhos

D · CERTIDÕES FORENSES

- ☐ Distribuidor **Estadual e Federal** da comarca do imóvel, expedidas nos **últimos 30 dias**
- ☐ Em nome do **requerente e cônjuge**
- ☐ Em nome do **proprietário registral e cônjuge**
- ☐ Em nome de **todos os antecessores** na posse (e cônjuges), se houver soma de posses
- ☐ Certidão de objeto e pé, se aparecer ação sobre posse ou propriedade

Situações especiais

Situação especial	O que muda
Apartamento/unidade em condomínio regular (com construção averbada)	Dispensa planta e memorial (basta a descrição da matrícula) e basta a anuência do síndico como confrontante.
Lote em loteamento regular	Dispensa planta e memorial: basta mencionar a descrição da matrícula.
Matrícula com descrição precisa e perfeita identidade com a área possuída	Dispensa a notificação dos confrontantes; o registro é feito na própria matrícula.
Ônus ou gravame na matrícula (hipoteca, penhora etc.)	Não impede a usucapião, mas o gravame não se extingue automaticamente: o titular é chamado e o cancelamento deve ser pedido a quem o determinou.
Mais de um imóvel	Áreas contíguas podem ser pedidas em um único requerimento e uma única ata. Vários requerentes, só se a posse for comum .
Titular registral falecido	Os herdeiros podem anuir, com escritura declaratória de únicos herdeiros com nomeação de inventariante ; se não anuírem, todos os herdeiros devem ser qualificados e notificados.
Área que é parte de imóvel maior	Planta e memorial obrigatórios, indicando a matrícula-mãe e o remanescente.
Originais e cópias	A regra é o original . Cópias podem ser declaradas autênticas pelo advogado , sob sua responsabilidade pessoal, no próprio documento. Arquivos digitais devem estar assinados digitalmente ou desmaterializados por tabelião .

4 A PETIÇÃO INICIAL (REQUERIMENTO)

São **duas petições** no procedimento, com o mesmo conteúdo essencial: (1) ao **Tabelionato de Notas do município do imóvel**, pedindo a lavratura da ata notarial; e (2) ao **Registro de Imóveis**, pedindo o reconhecimento da usucapião, já com a ata. A segunda pode ser a mesma peça, atualizada e acrescida dos pedidos de notificação.

Regra de ouro: a petição deve ser escrita como uma inicial judicial — fatos com **datas, quem fez o quê, desde quando, e qual documento prova** cada afirmação. Frases genéricas (“posse mansa, pacífica e ininterrupta há mais de 15 anos”) sem fatos concretos **não bastam**.

Elemento	O que deve conter	Erro comum
1. Endereçamento	Tabelionato de Notas do município do imóvel (ata) e, depois, Registro de Imóveis da circunscrição (reconhecimento).	Pedir a ata a tabelião de outro município.
2. Parte autora	Qualificação completa: nome, nacionalidade, estado civil, regime de bens , profissão, RG, CPF, filiação, endereço e e-mail. Cônjuge/companheiro também (se a posse é do casal, ambos são requerentes).	Esquecer o cônjuge ou o regime de bens.
3. Procuração	Poderes especiais e expressos para usucapião extrajudicial perante Tabelionato e Registro de Imóveis, outorgada pelo requerente e cônjuge (salvo separação absoluta), com firma reconhecida.	Procuração só ad judícia .

Elemento	O que deve conter	Erro comum
4. Parte requerida	Proprietário(s) registral(is) e cônjuges; se falecidos, herdeiros qualificados, com certidões de óbito; titulares de outros direitos na matrícula (hipoteca, usufruto, promessa).	Não indicar requeridos ou dizer apenas “herdeiros desconhecidos”.
5. Confrontantes	Titulares das matrículas vizinhas e ocupantes de fato, com qualificação e endereço para notificação .	Listar só nomes da planta, sem dados.
6. Objeto	Número da matrícula/transcrição (ou certidão negativa); descrição com área, medidas, confrontações, rua, número, quadra, cadastro municipal; edificações com m², material e data de construção.	Área da planta diferente dos contratos, sem explicação.
7. Modalidade	Uma modalidade, com base legal, e os fatos que a enquadram (ver seção 5).	Misturar ordinária e extraordinária sem critério.
8. Fatos (causa de pedir)	Como e quando a posse começou; atos de dono (construiu, cercou, reformou, pagou tributos); destinação (moradia, trabalho); ausência de oposição.	Texto genérico, sem datas.
9. Cadeia possessória	Quadro cronológico com cada possuidor, período (início e fim), forma de transmissão e documento (modelo abaixo).	“O vendedor tinha a posse há 40 anos”, sem prova.
10. Justificativa	Por que não foi possível fazer a escritura (ex.: proprietário falecido sem inventário, loteamento irregular).	Omitir — o Registro exige para afastar burla a tributos.
11. Valor	Valor venal do último IPTU/ITR ou, se não houver, valor de mercado aproximado.	Não atribuir valor.
12. Provas	Lista numerada dos documentos, relacionando cada um ao fato que prova . Originais ou cópias declaradas autênticas pelo advogado.	Juntar papéis soltos, sem índice.
13. Testemunhas	Rol com no mínimo 2 , de preferência vizinhos antigos, não parentes , com qualificação completa.	Testemunhas sem conhecimento direto dos fatos.
14. Pedidos	Ao tabelião: lavratura da ata e diligência, se preciso. Ao registrador: notificações (com uma cópia do pedido para cada notificando), edital (se cabível), ciência aos entes públicos, reconhecimento, registro e abertura de matrícula.	Pedido genérico “requer a usucapião”.
15. Declarações	Sob as penas da lei: desconhece ação possessória ou reivindicatória; imóvel não é público.	Omitir.

Modelo de quadro da cadeia possessória (exemplo fictício)

Período	Possuidor	Como recebeu a posse	Documento que prova
03/1998 a 05/2008	João Exemplo (casado com Ana Exemplo)	Ocupou lote vazio e construiu casa de madeira em 1999	Conta de luz de 1999; declaração de vizinhos
05/2008 a hoje	Maria Requerente (solteira)	Comprou os direitos de João por contrato particular	Contrato de 12/05/2008 com firma reconhecida; recibo de quitação
Total			28 anos de posse somada (até a data do requerimento)

A soma de posses só é possível quando há **ligação** entre um possuidor e o seguinte (compra, cessão, herança). Cada elo deve estar documentado, e o prazo deve estar **completo na data do requerimento**, parcela por parcela, se o imóvel for formado por áreas adquiridas separadamente.

5 QUAL MODALIDADE ESCOLHER?

Modalidade	Prazo	Requisitos principais	Base legal
Extraordinária	15 anos	Posse com intenção de dono, sem oposição. Não exige justo título nem boa-fé.	Código Civil, art. 1.238
Extraordinária reduzida	10 anos	Os mesmos + moradia habitual ou obras/serviços produtivos no imóvel.	Código Civil, art. 1.238, parágrafo único
Ordinária	10 anos	Justo título e boa-fé.	Código Civil, art. 1.242
Ordinária reduzida	5 anos	Aquisição onerosa com registro depois cancelado + moradia ou investimentos.	Código Civil, art. 1.242, parágrafo único
Especial urbana	5 anos	Área urbana até 250 m² , moradia própria/família, não ser dono de outro imóvel, benefício uma única vez.	Constituição Federal, art. 183; Código Civil, art. 1.240
Especial rural	5 anos	Área rural até 50 ha , tornada produtiva pelo trabalho, moradia, não ser dono de outro imóvel.	Constituição Federal, art. 191; Código Civil, art. 1.239
Familiar	2 anos	Imóvel urbano até 250 m² do casal; ex-cônjuge/companheiro abandonou o lar ; posse direta e exclusiva.	Código Civil, art. 1.240-A

NÃO GERAM USUCAPIÃO

Quem está no imóvel **com permissão** do dono (locatário, comodatário, caseiro, parente “emprestado”) não tem posse de dono — salvo prova clara de que essa situação mudou e desde quando. Também não geram usucapião a posse violenta ou clandestina, nem a ocupação de **bem público**.

6 A AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO: A ATA NOTARIAL

A ata notarial é a **audiência de instrução** do procedimento. Nela o tabelião **examina a prova documental, ouve o requerente** (depoimento pessoal) e **ouve as testemunhas e os confrontantes**, podendo ir ao imóvel (diligência) e fotografá-lo. A ata **não pode se basear só nas declarações do requerente**.

O que a ata atesta	Quem deve comparecer
<ul style="list-style-type: none">• Qualificação, e-mail e endereço do requerente, do cônjuge e do titular registral• Descrição do imóvel e de suas construções• Tempo e características da posse do requerente e dos antecessores• Forma de aquisição da posse e cadeia possessória• Modalidade de usucapião e base legal• Número de imóveis atingidos e sua localização• Valor do imóvel• Depoimentos, documentos, fotos e diligências	<p>Indispensável: requerente(s) e cônjuge/companheiro.</p> <p>Recomendável: no mínimo 2 testemunhas (vizinhos antigos) e os confrontantes — que podem anuir na própria ata, dispensando a notificação posterior.</p> <p>Facultativo: advogado(a), responsável técnico, antecessores na posse.</p>

Como preparar o requerente e as testemunhas

- Devem saber contar, **com suas palavras**, desde quando conhecem o imóvel, quem mora ali, o que foi construído e **quando**, e se alguém já reclamou a posse.

- Datas aproximadas são aceitas (“no inverno de 2003”, “quando meu filho nasceu”), mas devem ser **coerentes** com os documentos.
- Testemunha deve depor sobre o que **viu**, não sobre o que “ouviu dizer”. Parentes próximos e interessados no resultado não são boas testemunhas.
- Trazer documento de identidade original. Todos serão **advertidos de que declaração falsa é crime**.

IMPORTANTE

A ata notarial **não declara a propriedade**: ela é a prova que instrui o pedido perante o Registro de Imóveis. Só o tabelião do **município do imóvel** pode lavrá-la. Se faltar algo, é possível lavrar **ata complementar** ou escrituras declaratórias, mas isso gera custo e atraso — por isso o pedido deve chegar ao tabelionato completo.

7 CITAÇÕES E INTIMAÇÕES: AS NOTIFICAÇÕES

No Registro de Imóveis, todos os que podem ser prejudicados pela usucapião são **chamados**. Cada anuência que o(a) advogado(a) consegue **antes** é uma notificação a menos — e semanas a menos de procedimento.

Quem é chamado	Como dispensar a notificação	O que o(a) advogado(a) deve informar
Proprietário registral e cônjuge (os “réus”)	Assinatura na planta ou anuência com firma reconhecida; ou justo título com prova de quitação e certidão negativa do distribuidor	Nome, CPF, estado civil, regime de bens e endereço atualizado (o cônjuge é notificado em ato separado)
Herdeiros do proprietário falecido	Anuência dos herdeiros + escritura declaratória de únicos herdeiros com inventariante	Certidões de óbito, árvore de herdeiros, qualificação e endereços
Titulares de outros direitos na matrícula	Assinatura na planta ou anuência	Qualificação e endereço
Confrontantes (registrais e ocupantes)	Assinatura na planta, anuência avulsa ou declaração na ata notarial	Matrícula do vizinho, qualificação e endereço
Condomínio edifício vizinho	Anuência do síndico	Nome do condomínio e do síndico
União, Estado e Município	Não se dispensa	— (o Registro de Imóveis providencia)
Terceiros interessados	Não se dispensa: edital	O Registro expede o edital; a publicação é feita pelo requerente, às suas custas

Regras de prazo e efeito

- Notificados têm **15 dias** para se manifestar; o **silêncio é interpretado como concordância** (CNN, art. 407).
- Notificando de outra comarca: notificação pelo Registro de Títulos e Documentos de lá, com **despesas adiantadas** pelo requerente.
- Entes públicos têm **15 dias**; o silêncio não impede o andamento, mas **qualquer oposição** encerra a via extrajudicial e o caso segue ao juízo (CNN, art. 412).
- Edital para ciência de terceiros: manifestação em **15 dias** (CNN, art. 413).
- **Impugnação**: o registrador tenta conciliação ou mediação; se não houver acordo, entrega os autos ao requerente, que emenda a inicial e a apresenta ao **juiz** da comarca (CNN, art. 415).
- **Rejeição**: pode ser impugnada em **15 dias** perante o próprio registrador (reconsideração ou dúvida) e **não impede** a ação judicial (CNN, art. 414).

Notificação por edital: só depois de esgotar as buscas

Assim como no processo judicial, o edital é **exceção**. Antes de pedi-lo, o(a) advogado(a) deve demonstrar que tentou localizar o notificando, por exemplo:

- pesquisa em cadastros públicos e bancos de dados acessíveis ao advogado (Receita Federal, Justiça Eleitoral, processos judiciais em nome da pessoa);
- certidões de óbito e de casamento, e escrituras ou inventários em cartórios de notas e registro civil;
- informações de vizinhos, parentes e antigos possuidores sobre o paradeiro;
- tentativa de notificação no último endereço conhecido.

Com isso, indique no requerimento que o notificando está em **lugar incerto ou não sabido** e **junte o resultado das buscas**.

8 PROVAS DA POSSE: O CORAÇÃO DO PEDIDO

Imagine um **álbum de fotos**: para provar que alguém mora numa casa há 15 anos, é preciso ter “fotos” de **todo o período**, e não só do começo ou do fim. Cada documento é uma foto datada que mostra o possuidor naquele endereço.

AS 4 REGRAS DA BOA PROVA

1. **Cobrir todo o período** — idealmente, ao menos um documento **por ano**, do início da posse até hoje.
2. **Em nome do possuidor** (ou de seus antecessores na cadeia possessória).
3. **Com o endereço do imóvel** usucapiendo.
4. **Organizadas em ordem cronológica**, com índice que relacione cada documento ao fato que prova.

Documento	O que prova	Dica
Contas de água, luz, telefone, internet, gás	Ocupação contínua e moradia	Peça à concessionária certidão/histórico com a data da ligação .
IPTU / ITR	Atos de dono (pagar tributos)	Se o carnê está em nome do proprietário, junte o comprovante de que o possuidor pagou .
Notas fiscais e recibos de obras	Construção e benfeitorias, e quando ocorreram	Material entregue no endereço do imóvel vale mais.
Alvará, habite-se, projeto na Prefeitura	Construção e data	Consulte o cadastro municipal do imóvel.
Correspondências (bancos, lojas, órgãos)	Residência naquele endereço	Selecione as mais antigas e distribua por ano.
Justo título (contrato, recibo, cessão)	Origem da posse e boa-fé	Com firma reconhecida e prova de quitação .
Fotos antigas e imagens de satélite	Existência de construção/ocupação no tempo	Use o histórico de imagens com data visível .
Declaração de Imposto de Renda	Posse declarada ao Fisco como bem	Mostra a data desde quando o imóvel aparece.
Matrícula escolar, posto de saúde, título eleitoral	Residência da família no local	Úteis nas modalidades com moradia.

Documento	O que prova	Dica
Declarações de vizinhos	Tempo e qualidade da posse	Com firma reconhecida; não substituem a oitiva na ata.

Cuidado: poucos IPTUs em nome do proprietário registral, cobrindo poucos anos, **não provam sozinhos** a posse de 15 anos. Datas contraditórias entre contrato e pedido serão questionadas pelo Registro.

9 CUSTOS DO PROCEDIMENTO

A usucapião é **aquisição originária** da propriedade: o possuidor não “compra” de ninguém. Por isso, **não há ITBI** (CNN, art. 421).

Etapas / item	Como é cobrado
ITBI	Não incide — aquisição originária.
Ata notarial (Tabelionato)	Mesmo custo de uma escritura com valor declarado : ato de conteúdo econômico, calculado sobre o valor venal (avaliação da Prefeitura) do último lançamento ou, na falta, sobre o valor de mercado aproximado (CNN, art. 423, I).
Atos acessórios no Tabelionato	Cobrados à parte: diligência externa , firmas, escrituras declaratórias, ata complementar.
Processamento no Registro de Imóveis	50% do valor do registro, pela tabela, com base no mesmo valor venal (CNN, art. 423, II).
Registro da aquisição (se deferido)	Mais 50% do valor do registro, somente após a qualificação positiva — no total, o equivalente a um registro com valor declarado.
Despesas do procedimento no RI	Certidões, buscas, notificações (inclusive por Registro de Títulos e Documentos de outra comarca), averbações, abertura de matrícula e publicação do edital , adiantadas pelo requerente (CNN, art. 423, parágrafo único).
Técnico, certidões e advogado	Planta, memorial e ART/RRT; certidões forenses, municipais e registrares; honorários advocatícios contratados.

EXEMPLO PRÁTICO

Imóvel com **avaliação da Prefeitura de R\$ 200.000,00** → faixa de **R\$ 198.535,71 a R\$ 248.169,50** → emolumento de tabela **R\$ 1.277,10**. Somando a **diligência externa** e os acréscimos legais (selo digital e demais encargos), a ata notarial custa **aproximadamente R\$ 1.700,00**. O Registro de Imóveis cobra, à parte, o processamento e o registro.

Tabela de referência — atos com valor declarado (Tabelionato de Notas)

Valor do imóvel	Emolumento (R\$)	Valor do imóvel	Emolumento (R\$)
Até R\$ 2.481,80	222,80	R\$ 248.169,51 a R\$ 297.803,60	1.475,80
R\$ 2.481,81 a R\$ 7.445,20	252,50	R\$ 297.803,61 a R\$ 347.437,30	1.675,30
R\$ 7.445,21 a R\$ 12.408,70	292,40	R\$ 347.437,31 a R\$ 397.071,00	1.889,80
R\$ 12.408,71 a R\$ 18.612,90	346,10	R\$ 397.071,01 a R\$ 446.705,00	2.075,00
R\$ 18.612,91 a R\$ 24.816,80	395,60	R\$ 446.705,01 a R\$ 496.338,90	2.274,40
R\$ 24.816,81 a R\$ 37.225,20	468,10	R\$ 496.338,91 a R\$ 545.972,80	2.473,70
R\$ 37.225,21 a R\$ 49.633,80	552,70	R\$ 545.972,81 a R\$ 595.606,80	2.673,20
R\$ 49.633,81 a R\$ 74.451,00	628,70	R\$ 595.606,81 a R\$ 645.240,70	2.871,60
R\$ 74.451,01 a R\$ 99.267,80	728,60	R\$ 645.240,71 a R\$ 694.874,60	3.072,30
R\$ 99.267,81 a R\$ 124.085,00	828,50	R\$ 694.874,61 a R\$ 744.508,50	3.271,90
R\$ 124.085,01 a R\$ 148.901,60	928,10	R\$ 744.508,51 a R\$ 992.677,90	3.870,10
R\$ 148.901,61 a R\$ 198.535,70	1.076,70	R\$ 992.677,91 a R\$ 1.240.847,60	4.867,50
R\$ 198.535,71 a R\$ 248.169,50	1.277,10	Acima de R\$ 1.240.847,60	5.482,90

Emolumentos sem os acréscimos legais, sujeitos a reajuste. Confira a tabela vigente: [Tabela de Emolumentos — TJRS](#) · [Serviços notariais e de registros — TJRS](#)

10 OS ERROS MAIS COMUNS (E COMO EVITÁ-LOS)

Os pontos abaixo foram extraídos de pedidos reais devolvidos com exigências. Cada um deles custa, em média, **semanas ou meses** de atraso.

Erro	Como fazer certo
Tratar o pedido como uma escritura simples	Estruturar como petição inicial : partes, objeto, fatos, fundamentos, provas e pedidos.
Modalidade indefinida ou contraditória	Escolher uma modalidade e demonstrar cada requisito dela.
Cadeia possessória vaga (“posse há 40 anos”)	Quadro com cada possuidor, período e documento de transmissão.
Prazo que não fecha	Conferir a conta até a data do requerimento , parcela por parcela.
Área da planta diferente da área dos contratos	Explicar a diferença (maior precisão técnica ou área adicional) e provar a posse sobre toda a área.
Requeridos não indicados ou falecidos sem herdeiros qualificados	Indicar titulares registraes; se falecidos, óbitos, herdeiros, qualificação e endereços .
Planta sem assinatura de titulares e confrontantes	Colher anuências antes do protocolo; o que faltar será notificado.
Procuração apenas ad judícia	Poderes especiais para usucapião extrajudicial, outorgados também pelo cônjuge.
Certidões só em nome do requerente	Certidões Estadual e Federal de requerentes, proprietários, antecessores e cônjuges , com até 30 dias.
Provas da posse escassas	Documentos distribuídos por todo o período , em nome do possuidor e no endereço do imóvel.
Testemunhas sem qualificação ou sem conhecimento direto	Vizinhos antigos, não parentes, qualificados no requerimento.
Falta de justificativa para não fazer a escritura	Explicar o obstáculo real à transmissão pela via comum.
Cópias simples ou arquivos sem assinatura digital	Originais, cópias declaradas autênticas pelo advogado ou documentos desmaterializados/assinados digitalmente .
Protocolar e “esquecer” o pedido no Registro	Acompanhar o procedimento e cumprir as exigências no prazo, sob pena de arquivamento.
Falta da certidão de natureza urbana/rural	Solicitar à Prefeitura (validade de 30 dias).

11 CHECKLIST FINAL ANTES DE PROTOCOLAR

Petição e partes

- ☐ Petição estruturada como inicial, com **uma** modalidade e sua base legal
- ☐ Requerente(s) e cônjuge/companheiro com qualificação completa e regime de bens
- ☐ Procuração com poderes especiais, outorgada também pelo cônjuge (firma reconhecida ou assinatura digital)
- ☐ Requeridos (titulares registrais ou herdeiros) qualificados, com endereços
- ☐ Confrontantes (registrais e de fato) qualificados, com endereços e matrículas
- ☐ Rol de, no mínimo, 2 testemunhas qualificadas

Imóvel

- ☐ Matrícula/transcrição atualizada do imóvel e dos confrontantes
- ☐ Planta e memorial descritivo com ART/RRT e firmas reconhecidas
- ☐ Área, medidas e confrontações **idênticas** em petição, planta, memorial e contratos (ou diferença explicada)
- ☐ Certidão de natureza urbana/rural e valor venal

Posse e provas

- ☐ Data de início da posse informada com precisão
- ☐ Quadro da cadeia possessória com todos os elos documentados
- ☐ Prazo completo na data do requerimento
- ☐ Provas da posse cobrindo **todo o período**, em ordem cronológica e com índice
- ☐ Edificações descritas com área, material e data de construção
- ☐ Justificativa do motivo pelo qual não foi feita a escritura

Certidões e anuências

- ☐ Certidões Estadual e Federal (até 30 dias) de requerentes, proprietários, antecessores e cônjuges
- ☐ Anuências já obtidas, com firma reconhecida
- ☐ Buscas de endereço documentadas, se houver pedido de edital
- ☐ Cópias do pedido para cada notificando cuja assinatura não consta da planta

BASE NORMATIVA

Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), art. 216-A · Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial — Provimento CNJ 149/2023 (CNN), arts. 398 a 423 · Consolidação Normativa Notarial e Registral do RS (CNNR/RS) · Código Civil, arts. 1.238 a 1.244 · Constituição Federal, arts. 183 e 191.

Esta cartilha é material de orientação e não substitui a análise do caso concreto pelo Tabelionato e pelo Registro de Imóveis, que podem formular exigências complementares.