Sahium
Advocacia & Negócios

CHECKLIST · GRATUITO

Vai pedir usucapião no cartório? Os documentos que o pedido leva

Usucapião é a forma de adquirir a propriedade de um imóvel pela posse durante o tempo que a lei exige. Pode ser pedida no cartório (a via extrajudicial), por advogado, ao registro de imóveis da comarca (a região atendida por um fórum) onde fica o imóvel. Quem faz o pedido é o requerente. A lei fixa quatro documentos-base: ata notarial, planta com memorial descritivo, certidões e prova da posse (Lei 6.015/1973, a Lei de Registros Públicos, art. 216-A). O Provimento 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e o Código de Normas de Goiás (as regras do Tribunal de Justiça para os cartórios do Estado) acrescentam outros, como a procuração (situação em outubro de 2026). Nas citações abaixo, "CNJ" é esse provimento.

Reunir tudo não garante que o pedido seja aceito. O oficial do registro (quem responde pelo cartório) pode pedir diligências (providências para esclarecer o pedido) e documentos além dos listados. Também pode rejeitar o pedido, em nota fundamentada, ou seja, por escrito e com os motivos. Se o titular (o dono registrado), o confrontante (os vizinhos de todos os lados) ou um terceiro interessado se opuser ao pedido com motivo (a impugnação justificada), o caso vai ao juiz.

Este checklist organiza a documentação. Saber se a sua posse reúne os requisitos da usucapião é outra pergunta, que depende da modalidade (o tipo de usucapião, cada um com seus requisitos) e do tempo.

1. Antes de gastar

- ☐ Matrícula (a ficha do imóvel no registro de imóveis). O requerimento informa o número da matrícula, ou que o imóvel não é matriculado, e a modalidade de usucapião pedida (CNJ, art. 400). A certidão da matrícula não está na lista do art. 401, mas o escritório costuma pedi-la para conferir o titular e os confrontantes.
- ☐ Titular ou confrontante falecido? Os herdeiros podem assinar a planta, desde que apresentem a escritura pública declaratória de únicos herdeiros, feita em cartório de notas, com nomeação do inventariante, que é quem administra a herança (CNJ, art. 409; Código de Normas, art. 1.210). Sem essa escritura, a norma não diz como o herdeiro participa. Pergunte ao cartório.
- ☐ Titular que não é encontrado ou está em lugar incerto? O oficial certifica o fato, e a notificação (o aviso formal) passa a ser por edital (aviso público), publicado duas vezes, "pelo prazo de 15 dias cada um", em jornal local de grande circulação ou, em Goiás, por meio eletrônico, pela Central dos Registradores de Imóveis. O silêncio vale como concordância (Lei 6.015, art. 216-A, §§ 13 e 14; CNJ, art. 408; Código de Normas, art. 1.214).
- ☐ Já há ação de usucapião em curso? Pode-se pedir a suspensão da ação por 30 dias ou a desistência dela, para seguir pelo cartório, e as provas já produzidas podem ser aproveitadas (CNJ, art. 399, §§ 2.º e 3.º). Isso depende de o juiz deferir a suspensão ou homologar (confirmar) a desistência. Se o réu já contestou, a desistência exige o consentimento dele (Código de Processo Civil, CPC, art. 485, § 4.º).
- ☐ Imóvel público não pode ser adquirido por usucapião (Constituição, arts. 183, § 3.º, e 191, parágrafo único). União, Estado, Distrito Federal e Município têm 15 dias para se manifestar e podem fazê-lo em qualquer fase (Lei 6.015, art. 216-A, § 3.º; CNJ, art. 412, § 2.º). O silêncio deles não impede o pedido. Ressalva, obstáculo ou oposição, porém, envia o caso ao juiz (art. 412, §§ 1.º e 3.º).
- ☐ Despesas além do advogado: emolumentos (as taxas do cartório, pela tabela do Estado), ata, planta, certidões e o adiantamento de edital e notificações (Código de Normas, arts. 1.199, 1.214 e 1.242).

2. Do requerente, do cônjuge e do advogado

- ☐ Qualificação completa do requerente e do cônjuge ou companheiro, se houver. A ata, as certidões e a procuração incluem os dois (CNJ, art. 401, I, IV, "a", e VI).
- ☐ O consentimento do cônjuge só é dispensado na separação absoluta de bens (art. 401, § 4.º), e o regime precisa estar provado. A norma não diz se a separação obrigatória de bens (a que a lei impõe em certos casos; Código Civil, art. 1.641) entra nessa dispensa. Pergunte ao cartório.
- ☐ Procuração ao advogado, pública ou particular, com poderes especiais, outorgada (assinada) pelo requerente e pelo cônjuge ou companheiro (art. 401, VI). Em Goiás, o art. 1.177, VI, do Código de Normas repete os poderes especiais e, no texto vigente (Provimento 71/2021), não exige firma reconhecida (assinatura reconhecida em cartório) na procuração.

3. A ata notarial

Ata notarial é o documento em que o tabelião (quem responde pelo cartório de notas) atesta fatos (CPC, art. 384). Aqui, ela atesta o tempo de posse do requerente e dos antecessores, isto é, de quem possuiu o imóvel antes (Lei 6.015, art. 216-A, I).

- ☐ Quem faz a ata: o tabelião de notas do município do imóvel ou da maior parte dele (CNJ, art. 402).
- ☐ O que a ata traz: a descrição do imóvel, o tempo e as características da posse do requerente e dos antecessores, a forma como a posse foi adquirida, a modalidade pretendida e o valor do imóvel (CNJ, art. 401, I). Esse valor é o venal, o que consta no último lançamento do IPTU (imposto municipal do imóvel urbano) ou do ITR (imposto federal do imóvel rural) ou, se não houver, o de mercado aproximado (art. 401, § 8.º).
- ☐ O que levar: fotos, documentos, gravações e nome e contato das testemunhas. A ata não pode se basear só nas declarações do requerente (art. 402, § 2.º). O tabelião avisa que declaração falsa é crime de falsidade. Em lote vago ou sem edificação, Goiás pede ao menos duas testemunhas que atestem os atos de posse (Código de Normas, art. 1.187).
- ☐ A ata não declara a usucapião. O tabelião registra nela que o documento apenas instrui o pedido (CNJ, art. 402, § 3.º).

4. Planta, memorial e anuências

Memorial descritivo é a descrição escrita dos limites e das medidas do imóvel. Anuência é a concordância expressa.

- ☐ Planta e memorial assinados por profissional habilitado, com prova de responsabilidade técnica (a ART ou o RRT, documentos em que o engenheiro ou o arquiteto assume a responsabilidade pelo trabalho). Também assinam os titulares de direitos registrados ou averbados (anotados) na matrícula do imóvel ou na dos imóveis confinantes, ou os ocupantes a qualquer título (Lei 6.015, art. 216-A, II; CNJ, art. 401, II). As assinaturas exigem firma reconhecida (art. 401, § 6.º). O consentimento dado depois, por documento particular, também (art. 407, § 7.º).
- ☐ Quem não assina é notificado e tem 15 dias para se manifestar. O silêncio vale como concordância, e a notificação deve avisar isso expressamente (Lei 6.015, art. 216-A, § 2.º; CNJ, art. 407, § 5.º). Os cônjuges ou companheiros dos notificados são notificados em ato separado (art. 407, § 4.º).
- ☐ Unidade de condomínio edilício (prédio ou conjunto com unidades autônomas) ou de loteamento regularmente instituído dispensa planta e memorial (CNJ, art. 401, § 5.º). No condomínio edilício regular, com construção averbada, basta a anuência do síndico (art. 403).
- ☐ Impugnação é a oposição ao pedido. A impugnação com motivo (justificada) leva o caso ao juiz (Lei 6.015, art. 216-A, § 10). A de quem tem ônus real na matrícula (um direito de terceiro sobre o imóvel, como a hipoteca, que garante uma dívida) impede a via do cartório se não se resolver em conciliação ou mediação (CNJ, art. 411, parágrafo único).

- ☐ Pela lei, a impugnação sem motivo (injustificada) não é admitida pelo registrador (o próprio oficial), e o interessado pode suscitar dúvida (Lei 6.015, art. 216-A, § 10). O Código de Normas de Goiás trata como infundada, entre outras, a que não traz nenhum motivo (art. 1.225, § 4.º). O caminho para a impugnação infundada é diferente na lei federal (dúvida registral, procedimento em que o juiz decide a divergência com o oficial) e no Código de Normas (recurso em 10 dias, art. 1.225, §§ 5.º e 6.º). Confirme com o cartório qual deles ele segue.
- ☐ Goiás pede uma declaração que identifique proprietários, confrontantes e ocupantes e traga a anuência de cada um, com cópia autenticada de documento do estado civil e da origem da posse. Se a pessoa for casada em regime comunicante (em que os bens do casal se comunicam), é preciso também a anuência do cônjuge (Código de Normas, art. 1.177, IX). O inciso não diz o que acontece com quem não assina: para isso valem a notificação e o silêncio como concordância (art. 1.197). Confirme com o cartório como o inciso é aplicado.
- ☐ Imóvel sem registro de origem (sem origem registral): a planta leva ao menos três pontos georreferenciados, isto é, marcados por coordenadas geográficas (Código de Normas, art. 1.229). Imóvel rural tem exigências próprias (georreferenciamento, entre outras). Veja o checklist da usucapião rural.

5. Certidões

- ☐ Certidões dos distribuidores (ofícios que registram as ações ajuizadas) da Justiça Estadual e da Federal, da comarca do imóvel e do domicílio do requerente, expedidas nos últimos 30 dias. Servem para mostrar que não há ação que caracterize oposição à posse (processo em que alguém disputa a posse), em nome do requerente, do proprietário, dos cônjuges ou companheiros e dos possuidores anteriores (Lei 6.015, art. 216-A, III; CNJ, art. 401, IV; Código de Normas, art. 1.177, IV). Os 30 dias são a validade da certidão, e não o período pesquisado.
- ☐ Goiás pede certidões cíveis e criminais, de 1.º e 2.º grau. Se alguma vier positiva, é preciso certidão narrativa, que explica o processo e mostra que ele não prejudica a aquisição (Código de Normas, art. 1.177, IV e § 1.º). Ação que discute a posse ou a propriedade do imóvel é justamente o que a certidão deve afastar. O oficial decide se a ação que aparece é um obstáculo.
- ☐ Certidão dos órgãos municipais ou federais que mostre se o imóvel é urbano ou rural, expedida até 30 dias antes do requerimento (CNJ, art. 401, VIII).

6. Prova da posse, ano a ano

A lei pede justo título ou outros documentos que mostrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, "tais como o pagamento dos impostos e das taxas" (Lei 6.015, art. 216-A, IV). Justo título é o documento que, em tese, serviria para transferir a propriedade, mesmo sem registro. A lista da lei é de exemplos, mas só impostos e taxas aparecem nela com nome. O oficial avalia o conjunto e decide se os outros papéis bastam. O período a cobrir depende da modalidade pedida (Código Civil, arts. 1.238 a 1.242).

Período	Documento que mostra a posse	Tenho?	Onde buscar
Ano ____ (início)	Contrato, recibo, cessão ou outro papel da origem da posse	Sim / Não	Arquivo pessoal, vendedor
Anos ____ a ____	Pagamento de IPTU e taxas (guarde o comprovante de quem pagou, se o carnê está em nome de outra pessoa)	Sim / Não	Prefeitura

Período	Documento que mostra a posse	Tenho?	Onde buscar
Ano a ano	Outros papéis que mostrem desde quando, como e com que continuidade o imóvel é possuído	Sim / Não	Arquivo pessoal
Hoje	Pagamento atual de IPTU e taxas; certidão da matrícula	Sim / Não	Prefeitura, cartório

Faltam documentos de algum período? A posse pode ser comprovada em justificação administrativa, procedimento perante o oficial do registro (Lei 6.015, art. 216-A, § 15; CNJ, art. 414, § 1.º).

Antes de juntar cada papel, pergunte o que ele diz sobre a posse. O proprietário pode usar contra o pedido o documento que mostre ocupação com autorização dele (permissão, empréstimo do imóvel, vínculo de caseiro). O Código Civil não reconhece como posse os atos de mera permissão ou tolerância (art. 1.208). E trata como detentor quem conserva a posse em nome de outro, em relação de dependência (art. 1.198).

7. Justo título e cadeia de cessões

- ☐ Justo título não é exigido em toda modalidade. A usucapião extraordinária dispensa título e boa-fé (Código Civil, art. 1.238). A ordinária exige os dois (art. 1.242). Boa-fé, aqui, é ignorar o vício ou o obstáculo que impede a aquisição (art. 1.201).
- ☐ Compromisso ou recibo de compra e venda, cessão de direitos (transferência de direitos sobre o imóvel) e promessa de cessão são exemplos de documentos da origem da posse (CNJ, art. 410, § 1.º, I e II).
- ☐ Se a posse veio de cessões sucessivas, os documentos devem demonstrar a cadeia possessória, isto é, a sequência de quem possuiu o imóvel (art. 401, III). O requerimento nomeia os possuidores anteriores (art. 400, III), e as certidões incluem cada um deles. A soma das posses exige que todas sejam contínuas e pacíficas e, na ordinária, com justo título e boa-fé (Código Civil, art. 1.243).
- ☐ Se um dos possuidores anteriores morreu e o requerente é coerdeiro ou cônjuge, Goiás exige a anuência dos demais titulares de direitos hereditários e de meação (a metade dos bens do casal que cabe ao cônjuge). Pede também a escritura de únicos herdeiros e a certidão de casamento ou a prova da união estável (Código de Normas, art. 1.193).
- ☐ A notificação pode ser dispensada se houver justo título, ou outro instrumento que mostre relação jurídica com o titular registral, prova de quitação (de que o imóvel foi pago) e certidão cível de até 30 dias. Nesse caso, o consentimento exigido se considera dado (outorgado). O oficial, porém, decide em nota fundamentada se os documentos são verdadeiros e se existe lide, isto é, disputa na Justiça (CNJ, art. 410, caput e § 4.º; Código de Normas, art. 1.223, caput e § 5.º).
- ☐ A quitação se prova por declaração escrita, pela quitação da última parcela ou por recibo do proprietário com firma reconhecida (CNJ, art. 410, § 3.º). Em Goiás, a certidão do distribuidor cível emitida 5 anos depois do vencimento da última prestação, sem ação sobre a posse ou a propriedade, equivale à prova de quitação (Código de Normas, art. 1.223, § 4.º).
- ☐ O requerente deve justificar por que a compra não foi escriturada (registrada em escritura pública). A razão é evitar que a usucapião sirva para burlar a escritura e os impostos de transmissão. Declaração falsa é crime de falsidade (CNJ, art. 410, § 2.º).
- ☐ Pagou o imóvel e a escritura não saiu? Veja a adjudicação compulsória, o meio de levar o imóvel ao nome do comprador quando o vendedor não passa a escritura.

> Atualização (18/10/2026): o Provimento COGEX 196/2026, da Corregedoria do Tribunal de Justiça de Goiás, publicado em 25/08/2026, deu nova redação ao caput do art. 1.223 do Código de Normas de Goiás, sobre o consentimento dado na usucapião de cartório. Confirme a versão vigente antes de protocolar (entregar o pedido).

8. O que conferir antes de entregar o pedido

Nenhuma norma lista as exigências mais comuns do cartório, isto é, os pedidos de complemento que fazem o requerimento voltar. Vale conferir o que a própria norma pede:

- ☐ Planta e memorial sem assinatura de titular, confrontante ou ocupante, ou sem firma reconhecida.
- ☐ Certidão com mais de 30 dias.
- ☐ Procuração sem poderes especiais ou sem o cônjuge ou companheiro.
- ☐ Ata fundada só na declaração do requerente.
- ☐ Certidão positiva sem certidão narrativa.

Se o cartório pedir documentos, o aviso vai por e-mail ao advogado. O prazo é o que o oficial conceder, contado do primeiro dia útil depois do envio (Código de Normas, arts. 1.195 e 1.196).

A negligência (desídia) do requerente pode levar ao arquivamento do pedido e ao cancelamento da prenotação, o registro provisório do título, que lhe garante a prioridade (CNJ, art. 406, § 2.º). Rejeitado o pedido, a prenotação deixa de valer, salvo suscitação de dúvida, procedimento em que o juiz decide a divergência com o oficial (art. 414, § 4.º). Cabe impugnar a rejeição, perante o oficial, em 15 dias (§ 5.º). A rejeição não impede a ação de usucapião (Lei 6.015, art. 216-A, § 9.º).

Como ler o seu resultado

- ☐ Dúvida no bloco 1 sobre titular, confrontantes ou ação em curso: resolva antes de pagar planta e ata, porque a via pode mudar.
- ☐ Alguém se opõe ao pedido (titular, confrontante ou terceiro; bloco 4)? A impugnação justificada leva o caso ao juiz. A via do cartório é opcional: o Superior Tribunal de Justiça (STJ), que uniformiza a interpretação da lei federal, decidiu que a ação de usucapião pode ser proposta sem pedido prévio na via extrajudicial (REsp 1.824.133/RJ e REsp 1.796.394/RJ, ambos da Terceira Turma).
- ☐ Anos sem documento no bloco 6: há a justificação administrativa e o depoimento de testemunhas na ata, mas o oficial decide se a prova basta.
- ☐ Recebeu notificação do cartório como titular de direito registrado, confrontante ou ocupante? O prazo é de 15 dias, e o silêncio vale como concordância. A norma não diz se os dias são corridos ou úteis. Por cautela, conte-os como corridos, a partir do recebimento, e leve a notificação a um advogado logo.

Leia também o artigo sobre a usucapião no cartório, passo a passo e o checklist para saber se o seu caso dá usucapião.

BASE LEGAL

— BRASIL. Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos). Art. 216-A. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Arts. 1.198, 1.201, 1.208, 1.238 a 1.243 e 1.641. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil). Arts. 384 e 485, § 4.º. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Arts. 183, § 3.º, e 191, parágrafo único. Disponível em: <planalto.gov.br>.

— CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. Provimento n.º 149, de 30 de agosto de 2023 (Código Nacional de Normas do Foro Extrajudicial). Arts. 399, 400, 401, 402, 403, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412 e 414. Disponível em: <atos.cnj.jus.br>.

— TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. Provimento n.º 46, de 2020 (Código de Normas e Procedimentos do Foro Extrajudicial), publicado em 22 de dezembro de 2020, versão consolidada até o Provimento n.º 202/2026. Arts. 1.177, 1.187, 1.193, 1.195, 1.196, 1.197, 1.199, 1.210, 1.214, 1.223, 1.225, 1.229 e 1.242. Disponível em: <tjdocs.tjgo.jus.br>.

— TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS. Provimento COGEX n.º 196, de 24 de agosto de 2026, publicado em 25 de agosto de 2026. Altera o art. 1.223 do Código de Normas. Disponível em: <tjdocs.tjgo.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.824.133/RJ. Terceira Turma. Relator: Min. Paulo de Tarso Sanseverino. Julgado em 11 de fevereiro

de 2020. DJe de 14 de fevereiro de 2020 (Informativo de Jurisprudência n.º 665, de 13 de março de 2020). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.

— BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.796.394/RJ. Terceira Turma. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Julgado em 24 de maio de 2022. DJe de 30 de maio de 2022 (Informativo de Jurisprudência, Edição Extraordinária n.º 6, de 25 de julho de 2022). Disponível em: <processo.stj.jus.br>.