



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpi@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DE USUCAPÃO EXTRAJUDICIAL

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Constituição Federal: art. 183 (usucapião especial urbana); art. 191 (usucapião especial rural). **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 1.238 a 1.244** (modalidades de usucapião), em especial **art. 1.238** (extraordinária - 15 anos, com redução para 10 anos no caso do parágrafo único); **art. 1.239** (especial rural - 5 anos, até 50ha); **art. 1.240** (especial urbana - 5 anos, até 250m²); **art. 1.240-A** (especial familiar - 2 anos, com abandono do lar); **art. 1.242** (ordinária - 10 anos, com justo título e boa-fé). **Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 216-A** (regulamentação do procedimento extrajudicial, incluído pelo art. 1.071 do CPC e aperfeiçoado pelas Leis 13.465/2017 e 14.382/2022); arts. 167, I, "28" e II, "11"; arts. 176, 198 e seguintes (dúvida), 205 (cancelamento da prenotação), art. 216-A da LRP (incluído pela Lei 13.105/2015 e com redação da Lei 14.382/2022); **art. 319** (requisitos da petição inicial, aplicáveis ao requerimento); **art. 1.071** (que acrescentou o art. 216-A à LRP). **Lei nº 13.465/2017:** Reurb, usucapião especial coletiva (art. 25), legitimação fundiária. **Lei nº 14.382/2022:** aperfeiçoamento do art. 216-A da LRP. **Lei nº 10.267/2001** e decretos regulamentadores (georreferenciamento INCRA). **Lei nº 12.651/2012** (CAR - Cadastro Ambiental Rural). **Provimento CNJ nº 65/2017** (Corregedoria Nacional de Justiça - diretrizes originais do procedimento, **revogado/consolidado** pelo Provimento CNJ 149/2023). **Provimento CNJ nº 149/2023 (CNN/CN/CNJ-Extra)**, com redação dos Provimentos CNJ 150/2023, 151/2023, 152/2023, 153/2023, 157/2023 e atualizações posteriores (incluindo o Prov. 195/2025): **arts. 400 a 442** (Capítulo do Foro Extrajudicial - Da Usucapião Extrajudicial), em especial: **art. 400** (requisitos do requerimento - incisos I a V; correspondente ao art. 3º do Prov. 65/2017); **art. 401** (documentação instrutória - incisos I a VIII e §§ 1º a 11; correspondente ao art. 4º do Prov. 65/2017); **art. 405** (pluralidade de requerentes - correspondente ao art. 8º do Prov. 65/2017); **art. 407** (notificação dos titulares de direitos registrados e confinantes; §10 - dispensa em caso de descrição precisa); **art. 408** (notificação por edital em caso de lugar incerto, prazo de 15 dias); **art. 410** (consentimento, justo título e exemplos no §1º; §2º - justificativa do óbice; §4º - negócio objeto da regularização; correspondente ao art. 13 do Prov. 65/2017); **art. 411** (ônus real ou gravame não impede a usucapião; correspondente ao art. 21 do Prov. 65/2017). **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **Capítulo XVIII - Da Usucapião Extrajudicial (arts. 1.157 a 1.166 e seguintes)**, em especial: **art. 1.157** (rito segue CNN/CNJ, CPC e LRP); **art. 1.158** (autuação do procedimento); **art. 1.159** (saneamento prévio em 30 dias úteis; intimação do advogado por e-mail; prazos de resposta); **art. 1.160** (carga dos autos); **art. 1.161** (dispensa de autenticação para cópias declaradas pelo advogado); **art. 1.162** (ciência aos entes federados e ao MP, com presunção de ausência de interesse); **art. 1.163** (dispensa de impostos sobre sucessão de posse); **art. 1.164** (edital obrigatório em plataforma eletrônica do SREI, redação do Prov. Conj. 04/2024); **art. 1.165** (indisponibilidade não obsta o processamento); **art. 1.166** (impugnação - conciliação/mediação; impugnações injustificadas, incisos I a VII); arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra:** arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **IN INCRA nº 82/2015** e **Nota Técnica INCRA/DF/DFC nº 2/2016** (natureza urbana ou rural do imóvel). **Lei Estadual - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA** vigente.

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO E MODALIDADES

O **Registro da Usucapião Extrajudicial** é o ato pelo qual a aquisição **originária** da propriedade, decorrente da posse mansa, pacífica e contínua pelo prazo legal, é reconhecida diretamente perante o Registro de Imóveis (art. 216-A da LRP; art. 1.157 do CNP-BA), **sem prejuízo da via jurisdicional** (art. 2º do Prov. CNJ 65/2017, consolidado no art. 407 e ss. do Prov. CNJ 149/2023).

Modalidades de usucapião e seus requisitos materiais:

- **Extraordinária** (art. 1.238 do CC): posse de **15 anos**, independentemente de justo título e boa-fé; **redução para 10 anos** se o possuidor estabeleceu no imóvel sua moradia habitual ou nele realizou obras/serviços produtivos;
- **Ordinária** (art. 1.242 do CC): posse de **10 anos**, com **justo título e boa-fé**; **redução para 5 anos** se o imóvel foi adquirido onerosamente, com base em registro posteriormente cancelado, e o possuidor nele estabeleceu sua moradia ou nele realizou investimentos;



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpi@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

- **Especial urbana** (art. 1.240 do CC; art. 183 da CF): posse de **5 anos**, em área urbana de até **250m²**, para moradia própria ou da família, sem ser proprietário de outro imóvel;
- **Especial rural** (art. 1.239 do CC; art. 191 da CF): posse de **5 anos**, em área rural de até **50 hectares**, tornando-a produtiva, sem ser proprietário de outro imóvel rural ou urbano;
- **Especial familiar** (art. 1.240-A do CC): posse de **2 anos** sobre o imóvel urbano de até 250m², após abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro;
- **Especial coletiva** (art. 10 do Estatuto da Cidade - Lei 10.257/2001; art. 25 da Lei 13.465/2017): posse coletiva, com possibilidade de fração ideal e desde que a área total seja superior a 250m².

DOCUMENTAÇÃO COMUM

1.0	Requerimento subscrito por advogado constituído ou defensor público , dirigido ao Oficial de Registro de Imóveis, atendendo, no que couber, aos requisitos do art. 319 do CPC, e indicando, expressamente (art. 216-A da LRP; art. 401 do Prov. CNJ 149/2023; art. 3º do Prov. CNJ 65/2017):
1.1	A modalidade de usucapião requerida e sua base legal ou constitucional;
1.2	A origem e as características da posse , a existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com referência às respectivas datas de ocorrência;
1.3	O nome e estado civil de todos os possuidores anteriores cujo tempo de posse foi somado ao do requerente para completar o período aquisitivo;
1.4	O número da matrícula ou transcrição da área onde se encontra inserido o imóvel usucapiendo, ou a informação de que não se encontra matriculado ou transcrito;
1.5	O valor atribuído ao imóvel usucapiendo - equivalente ao valor venal do último lançamento do IPTU ou ITR, ou, quando não estipulado, o valor de mercado aproximado (art. 401, §8º, do Prov. CNJ 149/2023). <i>Comprovado pelo documento constante do item 8.0 da Documentação Comum.</i>
2.0	Ata Notarial lavrada pelo Tabelião de Notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou maior parte dele (art. 4º, I, do Prov. CNJ 65/2017; art. 401, I, do Prov. CNJ 149/2023), contendo:
2.1	Qualificação completa, endereço eletrônico, domicílio e residência do requerente, do respectivo cônjuge ou companheiro (se houver), e do titular do imóvel lançado na matrícula objeto da usucapião;
2.2	A descrição do imóvel conforme consta na matrícula ou, em caso de não individualização, a descrição da área, com indicação das características do imóvel (existência de edificação, benfeitoria, acessões);
2.3	O tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores;
2.4	A forma de aquisição da posse do imóvel pela parte requerente;
2.5	A modalidade de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional;
2.6	O número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e sua localização (uma ou mais circunscrições);
2.7	O valor do imóvel ;
2.8	Outras informações que o tabelião considere necessárias à instrução, incluindo depoimentos de testemunhas ou de partes confrontantes (não podendo a Ata basear-se apenas em declarações do requerente - art. 5º, §2º, do Prov. CNJ 65/2017).
3.0	Planta e Memorial Descritivo assinados por profissional legalmente habilitado , com prova da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) , e contendo, ainda, as assinaturas (com firmas reconhecidas):
3.1	Do profissional habilitado responsável técnico;
3.2	Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro (se houver);
3.3	Dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo;
3.4	Dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes , ou dos ocupantes a qualquer título.
4.0	Certidões Negativas dos distribuidores da Justiça Estadual e da Justiça Federal do local da situação do imóvel usucapiendo, expedidas nos últimos 30 (trinta) dias antes do requerimento (art. 401, IV, do Prov. CNJ 149/2023), demonstrando a inexistência de ações que caracterizem oposição à posse, em nome:
4.1	Do requerente e respectivo cônjuge ou companheiro (se houver);
4.2	Do proprietário do imóvel usucapiendo e respectivo cônjuge ou companheiro (se houver);
4.3	De todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros (se houver), em caso de sucessão de posse somada à do requerente.



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpj@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

5.0	Justo título ou documentos comprobatórios da origem, continuidade, cadeia possessória e tempo de posse (art. 4º, III, do Prov. CNJ 65/2017; art. 401, III, do Prov. CNJ 149/2023, §1º). Para a usucapião ordinária (art. 1.242 do CC), o justo título é elemento substancial; para as demais modalidades , são documentos comprobatórios da posse.
6.0	Instrumento de Mandato (procuração pública ou particular com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade), com poderes especiais , outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro (art. 4º, VI, do Prov. CNJ 65/2017; art. 401, VI, do Prov. CNJ 149/2023); ou , sendo o caso, declaração do requerente, cônjuge ou companheiro que outorgue ao Defensor Público a capacidade postulatória da usucapião.
7.0	Certidão municipal e/ou federal que demonstre a natureza urbana ou rural do imóvel (IN INCRA 82/2015 e Nota Técnica INCRA/DF/DFC 2/2016), expedida até 30 dias antes do requerimento.
8.0	Certidão da Prefeitura que ateste o valor venal do imóvel ou o último carnê de IPTU (urbano) ou ITR (rural) onde conste o valor (art. 401, §8º, do Prov. CNJ 149/2023).
9.0	Justificativa do óbice à correta escrituração das transações, esclarecendo o motivo da impossibilidade de utilizar transmissão derivada (compra e venda, doação, sucessão), para evitar uso da usucapião como meio de burla aos requisitos tributários e do sistema notarial (art. 410, §2º, do Prov. CNJ 149/2023).

SEÇÃO A - IMÓVEL URBANO

Aplicável à usucapião de imóvel urbano (modalidades: extraordinária, ordinária, especial urbana, especial familiar e especial coletiva urbana).

A.1	Caracterização da natureza urbana do imóvel, comprovada pela certidão municipal (item 7.0 da Documentação Comum);
A.2	Para a usucapião especial urbana (art. 1.240 do CC): comprovação de que o imóvel tem até 250m² , de que o requerente o utiliza para moradia própria ou da família , e de que não é proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
A.3	Para a usucapião especial familiar (art. 1.240-A do CC): comprovação do abandono do lar pelo ex-cônjuge ou ex-companheiro , do exercício da posse direta com exclusividade pelo requerente, e dos demais requisitos da especial urbana;
A.4	Para a usucapião especial coletiva (art. 10 do Estatuto da Cidade): comprovação de que a área total é superior a 250m² , ocupada por população de baixa renda para moradia , sem possibilidade de identificação dos terrenos individualmente ocupados, e de que os possuidores não sejam proprietários de outros imóveis.

SEÇÃO B - IMÓVEL RURAL

Aplicável à usucapião de imóvel rural (modalidades: extraordinária, ordinária ou especial rural). **Os documentos B.2, B.3 e B.4 são exigências específicas do art. 19 do Prov. CNJ 65/2017 e do art. 401, V, do Prov. CNJ 149/2023**

B.1	Caracterização da natureza rural do imóvel, comprovada pela certidão (item 7.0 da Documentação Comum, atendendo à IN INCRA 82/2015);
B.2	Recibo de inscrição do imóvel no CAR - Cadastro Ambiental Rural (Lei 12.651/2012, art. 29), com indicação do número de registro e da data, fazendo-se expressa referência, na matrícula, ao número de registro e à data;
B.3	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR mais recente, emitido pelo INCRA , devidamente quitado;
B.4	Certificação do INCRA atestando que o polígono objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhum outro constante de seu cadastro georreferenciado, e que o memorial atende às exigências técnicas conforme as áreas e prazos previstos na Lei 10.267/2001 e nos decretos regulamentadores (georreferenciamento SIGEF/INCRA);
B.5	Para a usucapião especial rural (art. 1.239 do CC): comprovação de que a área é até 50 hectares , de que o requerente tornou-a produtiva por seu trabalho ou de sua família , tendo nela sua moradia, e de que não é proprietário de outro imóvel rural ou urbano.

SEÇÃO C - CONDOMÍNIO EDILÍCIO

C.1	Unidade autônoma em condomínio edilício regularmente constituído
-----	---



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpi@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	Aplicável quando o imóvel usucapiendo é unidade autônoma de condomínio edilício regularmente instituído e com construção averbada :
C.1.1	Anuência do síndico do condomínio (art. 6º do Prov. CNJ 65/2017), bastando essa anuência em substituição à anuência individual dos demais titulares do condomínio.
C.2	Unidade em condomínio edilício constituído de fato Aplicável quando o imóvel usucapiendo localiza-se em condomínio constituído de fato , sem o respectivo registro do ato de incorporação ou sem averbação da construção:
C.2.1	Anuência expressa de todos os titulares de direito constantes da matrícula (art. 7º do Prov. CNJ 65/2017).

OBSERVAÇÕES	
1.0	Não incidência de ITBI. A usucapião é forma originária de aquisição da propriedade. O Oficial não exigirá o pagamento de ITBI para o ato de registro (art. 24 do Prov. CNJ 65/2017; art. 156, II, da CF, <i>a contrario sensu</i>). O eventual lançamento municipal de ITBI sobre a usucapião deve ser objeto de impugnação administrativa pelo interessado.
2.0	Dispensa de impostos sobre sucessão de posse. Estando presentes os pressupostos que autorizam a usucapião e havendo necessidade de cômputo de posse dos antecessores, não serão exigidos impostos sobre essa sucessão , seja <i>inter vivos</i> ou <i>causa mortis</i> (art. 1.163 do CNP-BA).
3.0	Edital obrigatório. O Oficial de Registro de Imóveis promoverá, obrigatoriamente , a publicação de edital em plataforma eletrônica do SREI , ou em jornal de grande circulação (à escolha do requerente e às suas expensas), para ciência de terceiros eventualmente interessados, que poderão se manifestar em 15 (quinze) dias (art. 1.164 do CNP-BA, com redação do Prov. Conj. 04/2024; art. 16 do Prov. CNJ 65/2017; art. 408 do Prov. CNJ 149/2023). A publicação eletrônica dispensa a publicação em jornal.
4.0	Ciência aos entes federados. O Oficial dará ciência à União, ao Estado, ao Distrito Federal e ao Município , pessoalmente, por intermédio do oficial de registro de títulos e documentos ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestação no prazo de 15 (quinze) dias (art. 15 do Prov. CNJ 65/2017; art. 1.162 do CNP-BA). A inércia dos entes públicos será presumida como ausência de interesse no pedido, não impedindo o regular andamento do procedimento (art. 1.162, §2º, do CNP-BA).
5.0	Ministério Público. Em situações que exijam intervenção do MP (interesse público ou social, incapaz, pedido coletivo pela posse de terra rural ou urbana), o Oficial garantirá ao MP o direito de manifestação (art. 1.162, §1º, do CNP-BA), notificando-o em conjunto com os entes federados.
6.0	Impugnação fundamentada. Oferecida impugnação motivada por quaisquer dos notificados ou terceiros interessados, o Oficial tentará promover a conciliação ou mediação entre as partes (art. 18 do Prov. CNJ 65/2017; art. 1.166 do CNP-BA). Não sendo frutífera , a impugnação impedirá o reconhecimento extrajudicial, e o procedimento será encerrado, podendo a parte ajuizar a ação judicial. A impugnação imotivada ou injustificada (incisos I a VII do art. 1.166, §2º, do CNP-BA) será desconsiderada por decisão fundamentada do Oficial.
7.0	Indisponibilidade não obsta. Salvo decisão judicial em contrário, a existência de indisponibilidade averbada no imóvel não obsta o processamento e o registro da usucapião extrajudicial (art. 1.165 do CNP-BA).
8.0	Ônus reais e gravames. A existência de ônus real ou gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impede o reconhecimento extrajudicial da usucapião (art. 411 do Prov. CNJ 149/2023; art. 21 do Prov. CNJ 65/2017). O cancelamento de gravames deve ser pleiteado pelo requerente diretamente à autoridade que emitiu a ordem , não cabendo ao Oficial cancelá-los no procedimento de usucapião (art. 21, §1º, do Prov. CNJ 65/2017).
9.0	Abertura de nova matrícula - independente de habite-se. O registro da usucapião implica abertura de nova matrícula para o imóvel usucapiendo (art. 20 do Prov. CNJ 65/2017), salvo nas hipóteses de identidade perfeita com a descrição tabular (art. 20, §1º). A abertura de matrícula de imóvel edificado independe da apresentação de habite-se (art. 20, §3º, do Prov. CNJ 65/2017).
10.0	Justificativa do óbice como garantia anti-fraude. A justificativa do óbice à correta escrituração das transações (item 9.0 da Documentação Comum) é elemento substantivo do procedimento, com função anti-fraude, destinada a impedir o uso da usucapião como meio de burla aos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários (art. 410, §2º, do Prov. CNJ 149/2023; art. 13, §2º, do Prov. CNJ 65/2017). Hipóteses típicas que justificam o óbice incluem: proprietário tabular falecido sem inventário e herdeiros desconhecidos;



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpj@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	cadeia possessória longa sem documentação; alienante pessoa jurídica extinta sem sucessores identificáveis; múltiplos inventários sucessivos com excessiva onerosidade; cessão por "contrato de gaveta" sem possibilidade de obtenção do título original. O Oficial alertará o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na justificativa do óbice configurará crime de falsidade , sujeito às penas da lei, e poderá rejeitar o pedido caso a justificativa apresentada seja manifestamente insuficiente ou contrária à evidência da viabilidade de transmissão derivada (jurisprudência consolidada do CSM/SP e da 1ª VRP/SP).
11.0	Saneamento prévio e prazos. O Oficial, após autuado o procedimento , deverá emitir manifestação saneadora no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis (art. 1.159, §2º, do CNP-BA), indicando eventuais providências ou documentos necessários. O advogado será intimado por correio eletrônico e deverá apresentar resposta em até 30 (trinta) dias úteis , prorrogáveis por igual período mediante requerimento fundamentado (art. 1.159, §§ 3º e 4º). Ultrapassado o prazo sem manifestação, a prenotação será encerrada e os autos arquivados (art. 1.159, §5º).
12.0	Notificação dos titulares, confrontantes e edital. Estando o titular do direito ou confrontante em lugar incerto, não sabido ou inacessível , o Oficial certificará o ocorrido e promoverá a notificação por edital publicado, por duas vezes, em jornal local de grande circulação ou em plataforma eletrônica regulamentada pelo Tribunal , pelo prazo de 15 (quinze) dias cada um, interpretando o silêncio do notificando como concordância (art. 11 do Prov. CNJ 65/2017; art. 408 do Prov. CNJ 149/2023). Dispensa-se a intimação dos confrontantes quando o imóvel usucapiendo estiver matriculado com descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente (art. 407, §10, do Prov. CNJ 149/2023; art. 10, §10, do Prov. CNJ 65/2017; art. 20, §1º, do Prov. CNJ 65/2017).
13.0	Pluralidade de requerentes. O reconhecimento extrajudicial da usucapião pleiteado por mais de um requerente será admitido nos casos de exercício comum da posse (art. 405 do Prov. CNJ 149/2023, correspondente ao art. 8º do Prov. CNJ 65/2017). É indispensável que a ata notarial descreva individualizadamente a posse de cada um dos requerentes , sob pena de rejeição do pedido (jurisprudência consolidada do CSM/SP - Apelação Cível 1032941-74.2023.8.26.0100).
14.0	Pedido coletivo, áreas contíguas e imóveis múltiplos. Se o pedido abranger mais de um imóvel (ainda que de titularidade diversa), o procedimento poderá ser realizado por meio de único requerimento e ata notarial, desde que contíguas as áreas (art. 4º, §11, do Prov. CNJ 65/2017; art. 401, §11, do Prov. CNJ 149/2023).
15.0	Dispensa de cópias autenticadas. Os documentos em cópia simples , juntados pelo advogado, farão a mesma prova que os originais , desde que declarados expressamente autênticos pelo patrono, sob sua responsabilidade pessoal (art. 1.161 do CNP-BA; art. 4º, §3º, do Prov. CNJ 65/2017). Excetuam-se: a ata notarial, a planta e o memorial descritivo, e as certidões dos distribuidores judiciais (art. 1.161, parágrafo único, do CNP-BA).
16.0	Tabelião - comparecimento ao imóvel. O tabelião de notas poderá comparecer ao imóvel usucapiendo para realizar diligências necessárias à lavratura da ata notarial (art. 5º, §1º, do Prov. CNJ 65/2017). A ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade , servindo apenas para instrução do requerimento (art. 5º, §3º, do Prov. CNJ 65/2017).
17.0	Confrontantes e titulares - consentimento e silêncio. O consentimento expresso dos confrontantes e titulares de direitos reais pode ser manifestado a qualquer momento , por documento particular com firma reconhecida ou por instrumento público, sendo prescindível a assistência de advogado ou defensor público (art. 10, §7º, do Prov. CNJ 65/2017). O silêncio do titular registral ou confrontante, devidamente notificado, no prazo de 15 (quinze) dias, importa em concordância tácita ao pedido de reconhecimento extrajudicial (art. 216-A, §15, da LRP, com redação da Lei nº 14.382/2022). Considera-se notificado pessoalmente o titular que tenha se mudado sem comunicar o novo endereço ao Cartório de Registro de Imóveis, sendo válida a notificação encaminhada para o endereço constante da matrícula (art. 216-A, §13, da LRP, com redação da Lei nº 14.382/2022).
18.0	Falecimento de titular registral. Havendo notícia de falecimento do proprietário tabular ou de outros titulares, deverão ser identificados e notificados os herdeiros legais (art. 12 do Prov. CNJ 65/2017; arts. 407, 409 e 410 do Prov. CNJ 149/2023), conforme entendimento jurisprudencial consolidado da 1ª VRP/SP. A notificação por edital só cabe após esgotadas as diligências para localização dos sucessores.
19.0	Rejeição do pedido - dúvida. Persistindo dúvidas, imprecisões ou incertezas, o Oficial rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada (art. 17, §2º, do Prov. CNJ 65/2017). A rejeição



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - tdpj@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	pode ser impugnada no prazo de 15 dias, suscitando-se dúvida registral nos termos dos arts. 198 e seguintes da LRP (art. 17, §5º). A rejeição do pedido extrajudicial não impede o ajuizamento da ação de usucapião judicial (art. 17, §3º).
20.0	Sinal público. Sendo os documentos autenticados ou as firmas reconhecidas por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
21.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
22.0	Saneamento prévio. Esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
23.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.