

**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

Usucapião Judicial

Usucapião é um modo de aquisição da propriedade e/ou de qualquer direito real que se dá pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais, sendo também denominada de prescrição aquisitiva.

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1. Mandado judicial, na forma original, ou em cópia autenticada pela Vara Judicial, ou por Tabelião, ou, se constante de processo digital, com código de validação eletrônica, contendo a natureza e número do processo, órgão judicial, nome do magistrado, identificação das partes e descrição do imóvel com seu número de matrícula, composta das seguintes peças:

- 1.1. Petição inicial;

- 1.1.1. As informações necessárias para a qualificação do(s) usucapiente(s) será(ão) extraída(s) deste documento. Clique aqui e confira a relação de documentos essenciais para realizar a qualificação das partes.

- 1.2. Sentença;

- 1.3. Certidão de trânsito em julgado.

2. Valor venal do respectivo imóvel, expedido pela Prefeitura Municipal;
3. Memorial descritivo assinado pelo técnico responsável, se constante do processo, contendo o carimbo de autenticidade da Vara Judicial;
4. Levantamento topográfico assinado pelo técnico responsável, se constante do processo, contendo o carimbo de autenticidade da Vara Judicial.

I. Se o imóvel for rural, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:

1. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR atualizado e quitado.

- 1.1. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para emitir o CCIR >> Sistema Nacional de Cadastro Rural.

2. Certidão Negativa de Débitos com o Imposto Territorial Rural — ITR, ou comprovação de pagamento do ITR dos últimos 5 anos.

- 2.1. Comprova-se o pagamento do ITR por meio do Documento de Arrecadação de Receitas Federais — DARF, e Declaração do ITR (últimos 5 anos).



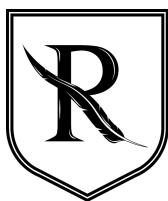
**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

- 2.2. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para emitir a CND do ITR >> Certidão de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural.
 3. Inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural — CAR.
 - 3.1. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções e Etapas do CAR e Regularização Ambiental.
 4. Certificação de georreferenciamento emitido pelo SIGEF/INCRA, atestando que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.
 - 4.1. Atualmente a certificação é exigida para imóvel com área igual ou superior a 100 ha.
 - 4.2. A partir de novembro de 2023, a certificação será exigida para imóveis com área igual ou superior a 25 ha.
 - 4.3. A partir de novembro de 2025, a certificação será exigida para todos os imóveis rurais independentemente do tamanho da área.
 - 4.4. Acesse o sítio eletrônico do Governo do Brasil e confira as instruções para proceder à certificação de imóvel rural.
 - 4.5. Declaração firmada pelo requerente com firma reconhecida afirmando sob pena de responsabilidade civil e criminal que os limites divisórios do imóvel foram respeitados (§6º do art. 9º do Decreto n. 4.449/2002).
- II. Se for terreno de marinha, além dos documentos relacionados acima, deverá anexar:
1. Certidão de Autorização de Transferência – CAT, emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, com o comprovante de pagamento do laudêmio;

OBSERVAÇÕES

1. As cópias de documentos judiciais ou constantes de processos judiciais consideram-se válidas também quando declaradas autênticas pelo advogado constituído nos autos, sob sua responsabilidade pessoal, devendo constar rubrica em todas as laudas.
 - 1.1. Dispensado o reconhecimento de firma na declaração firmada pelo advogado.



**CARTÓRIO
ROWEDER**

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

- 1.2. Comprova-se a constituição nos autos mediante certidão judicial ou declaração, sob as penas da lei, firmada pelo próprio advogado.
 - 1.3. As cópias de documentos declaradas autênticas pelo advogado devem, imprescindivelmente, integrar o processo judicial.
2. Os documentos apresentados em formato eletrônico devem ser estruturados eletronicamente em PDF/A e assinados digitalmente com certificado digital ICP-Brasil por todas as partes, conforme art. 209, §1º, I e II, do Provimento n. 149/2023 do CNJ.
3. Caso não conste atribuição de valor do imóvel adjudicado nas peças processuais ou ante a ausência de individualização dos valores na adjudicação de mais de um imóvel, deverá anexar declaração do(s) adjudicatário(s) com firma reconhecida ou assinada na presença de preposto desta serventia, atribuindo valor ou individualizando os valores dos respectivos imóveis.
4. Documentos emitidos por órgãos oficiais ou repartições públicas deverão conter o código para validação no sítio eletrônico oficial.
5. Apresentado o título para registro, o Registrador procederá à análise aplicando todos os princípios e normativas legais atinentes à prática do ato, sobretudo o princípio da legalidade. Por essa razão, poderão ser exigidos documentos complementares para efetivação do registro.

BASE DE CÁLCULO DOS EMOLUMENTOS

1. Utiliza-se como parâmetro para base de cálculo e cobrança de emolumentos os seguintes valores, prevalecendo o que for maior, nos termos do 4º da Lei n. 19.191/2015:
 - 1.1. Preço ou valor econômico declarado pelas partes;
 - 1.2. Valor venal, se imóvel urbano;
 - 1.3. Valor de avaliação do ITR, conforme DARF (Documento de Arrecadação de Receitas Federais), se imóvel rural;
 - 1.4. Base de cálculo utilizada para o recolhimento do imposto municipal ou estadual (Laudo de ITBI/ISTI ou demonstrativo de cálculo do ITCD/ITCMD), se houver incidência;
 - 1.5. Avaliação judicial, quando houver.

PREVISÃO LEGAL



CARTÓRIO
ROWEDER

SANTO ANTÔNIO DO DESCOBERTO
Registros de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil das Pessoas
Júricas, Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas

1. Geral: art.s 1.238 e ss. da Lei 10.406/02; art.s 167, 176, 226 da Lei 6.015/73.
2. Custas e Emolumentos:
 - 2.1. Tabela XIV do Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás da Lei n. 14.376/2002 – Dispõe sobre o Regimento de Custas e Emolumentos da Justiça do Estado de Goiás e outras providências;
 - 2.1.1. Anualmente, a tabela de emolumentos é atualizada por meio de provimento estadual.
 - 2.2. Lei n. 19.191/2015 — Dispõe sobre os emolumentos dos serviços notariais e de registro e outras providências.
 - 2.3. Lei n. 11.651/1991 — Código Tributário do Estado de Goiás.
 - 2.4. Resolução n. 251/2024, expedida pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Goiás.

A legislação está sujeita a constantes modificações, por isso, antes de realizar qualquer procedimento, consulte a lei atualizada.