

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Usucapião e Adjudicação extrajudiciais: pontos de atenção

Rebeka Batista



Papel do advogado nos procedimentos

Analisa qual o instrumento adequado (usucapião ou adjudicação)



Orienta o cliente sobre os custos e condicionantes



Conduz a reunião dos documentos necessários



Intermedeia junto ao cartório de notas para a lavratura da ata notarial



Elabora o requerimento com a observância dos requisitos legais



Protocola, acompanha e impulsiona o pedido junto ao registro de imóveis competente



Papel do advogado nos procedimentos

Art. 401 do CNN (Prov. 149/2023). O requerimento será assinado por **advogado** ou por defensor público constituído pelo requerente e instruído com os seguintes documentos:

VI — instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

§ 4.º Será dispensado o consentimento do cônjuge do requerente se estiverem casados sob o regime de separação absoluta de bens (art. 73 do CPC).

Art. 1701, XIV, do CNPE – instrumento de mandato, público ou particular, com poderes especiais e **com firma reconhecida, por semelhança ou autenticidade**, outorgado ao advogado pelo requerente e por seu cônjuge ou companheiro;

Art. 216-B da LRP. (...) o pedido deverá ser instruído com os seguintes documentos: [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

VI - **procuração com poderes específicos.** [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

por eles próprios, através de sua advogada; **6.6) Da cláusula-mandato** - Todos os **Requerentes**, acima qualificados, nomeiam e constituem como sua bastante procuradora a advogada **Rebeka Batista Barbosa**, acima qualificada, a quem conferem poderes específicos e especiais para resolver todos os assuntos referentes ao presente procedimento de usucapião extrajudicial, a fim de regularizar a propriedade do imóvel em nome deles, **Requerentes**, podendo representá-los perante repartições públicas e privadas, cartório de notas e de registro de imóveis competente, Prefeitura do Recife, Secretaria do Patrimônio da União, e onde mais for necessário, podendo apresentar e retirar documentos, requerer registros e averbações, requerer certidões narrativas e de inteiro teor, certidões de feitos ajuizados em nome dos requerentes e dos antecessores, cumprir toda e qualquer exigência do registro de imóveis, solicitar cópia integral de processos, assinar requerimentos, formulários e petições, assinar instrumentos públicos ou particulares, inclusive de rerratificação e/ou aditamento da presente ata notarial, prestar esclarecimentos, requerer notificações em geral, inclusive de confrontantes, bem como a publicação de editais, receber notificações, formular requerimento de suscitação de dúvida registral, nos termos do artigo 198 da Lei 6.015/73, podendo praticar todos os atos do procedimento de dúvida, tais como impugnação e recurso, podendo ainda, em nome dos outorgantes, dar ciência dos termos da dúvida e receber notificação para impugná-la; **6.7) Declarações finais:** Os

denominados, simplesmente, **REQUERENTES**, vem, por intermédio da sua advogada **REBEKA BATISTA BARBOSA**, brasileira, divorciada, inscrita na OAB/PE sob o n.º 47.753, com endereço eletrônico rebeka@batistaecandido.com e endereço profissional na Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 2.207, 2.º andar, Edifício Recife, Recife, PE, **constituída nos termos da cláusula-mandato inserida no item 6.6 da ata notarial de certificação de posse lavrada em 25/08/2025, às fls. [redacted] do Livro [redacted], no [redacted] Ofício de Notas do Recife, em anexo, requerer o RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO do imóvel descrito no item I, conforme razões de fato e direito a seguir expostas:**



Papel do advogado nos procedimentos

Art. 406 do CNN (Prov. 149/2023). O requerimento, com todos os documentos que o instruírem, será autuado pelo oficial do registro de imóveis competente, prorrogando-se os efeitos da prenotação até o acolhimento ou rejeição do pedido.

§ 1.º Todas as notificações destinadas ao requerente **serão efetivadas na pessoa do seu advogado** ou do defensor público, por e-mail.

§ 2.º **A desídia do requerente poderá acarretar o arquivamento do pedido** com base no art. 205 da LRP, bem como o cancelamento da prenotação.

Art. 1702, §2º, do CNPE. Os autos procedimento extrajudicial serão arquivados e cancelada a prenotação se, formulada qualquer exigência pelo oficial de registro, **o interessado, ou o seu advogado, não cumprir no prazo de 30 (trinta) dias úteis, ou, ao menos, apresentar pedido expresso e justificado de prorrogação por igual prazo.**

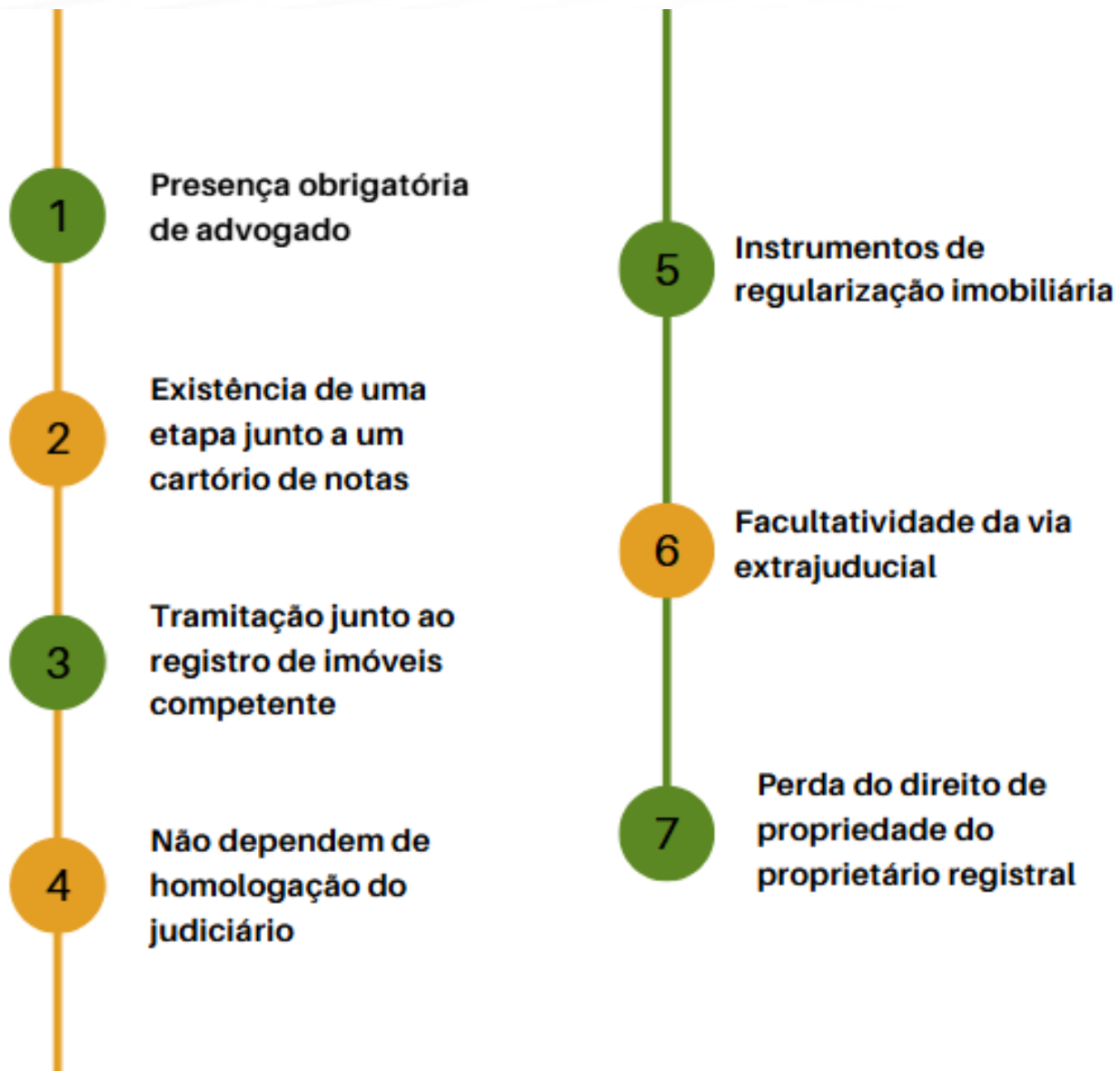
DECISÃO SOBRE O PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO

Foi apontado pela advogada ora qualificada, via requerimento, que essas notificações ficam restritas às notificações daqueles proprietários expressos na matrícula do imóvel, solicitando, por conseguinte, que a exigência fosse superada, em conformidade ao art. 1701, inciso V, do Código de Normas Estadual – Provimento nº 11/2023.

Assim, decide-se pela reconsideração da Decisão Registral Interlocutória ora emitida e consequente **SUPERAÇÃO** da causa impeditiva de análise pela Usucapião Extraordinária Extrajudicial.



PONTOS COMUNS DOS PROCEDIMENTOS



ADJUDICAÇÃO	USUCAPIÃO
1. Aquisição Derivada;	1. Aquisição Originária;
2. Não há competência territorial do cartório de Notas para a lavratura da ata (regra), que atesta a quitação e o inadimplemento; (art.440-F do CNN)	2. Há competência territorial do cartório de Notas para a lavratura da ata, que atesta o exercício da posse, natureza, forma de aquisição; (art. 402 do CNN)
3. Apenas para imóveis matriculados ou objeto de transcrição;	3. Imóvel com registro ou sem registro; (art. 1.701, §14, do CNPE)
4. Não há necessidade de planta e memorial descritivo;	4. Necessidade de planta e memorial descritivo em alguns casos (art. 401, §5º, do CNN, e art. 1701, §5º, do CNPE);



ADJUDICAÇÃO	USUCAPIÃO
<p>5. Não precisa de anuência (expressa ou tácita) de confrontantes e do síndico em caso de unidade autônoma integrante condomínio regularmente constituído;</p>	<p>5. Necessária anuência (expressa ou tácita) de confrontantes em alguns casos (art.407, §10 do CNN), e, em todos os casos, necessária a anuência (expressa ou tácita) do síndico, tratando-se de unidade autônoma de condomínio regularmente constituído (art. 403 do CNN)</p>
<p>6. Não precisa notificar as Fazendas;</p>	<p>6. Precisa notificar as Fazendas (art. 412 do CNN); ;</p>
<p>7. Não há publicação de edital para terceiros interessados;</p>	<p>7. Há publicação de edital* para terceiros interessados (art. 413 do CNN);</p>
<p>8. Necessidade de título;</p>	<p>8. A depender da modalidade, não precisa de apresentação de título;</p>



ADJUDICAÇÃO	USUCAPIÃO
<p>9. Necessidade de notificação do proprietário tabular em todos os casos (art. 440-R do CNN)</p>	<p>9. Pode haver a dispensa de notificação dos titulares de direitos reais (at. 410 do CNN)</p>
<p>10. O recolhimento do ITBI é pre-requisito (art. 440-AL do CNN) ;</p>	<p>10. O recolhimento do ITBI não é pre-requisito (art. 421 do CNN);</p>
<p>11. O exercício da posse não é fator determinante</p>	<p>11. O exercício da posse é fator determinante</p>
<p>12. Trata situação de direito</p>	<p>12. Trata situação de fato</p>



ADJUDICAÇÃO

Art. 440-AG do CNN. Os direitos reais, ônus e gravames que não impeçam atos de disposição voluntária da propriedade não obstarão a adjudicação compulsória. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

Art. 440-AH do CNN. A indisponibilidade não impede o processo de adjudicação compulsória, **mas o pedido será indeferido**, caso não seja cancelada até o momento da decisão final do oficial de registro de imóveis. (incluído pelo Provimento n. 150, de 11.9.2023)

USUCAPIÃO

Art. 411 do CNN. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da usucapião.

Parágrafo único. A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

Art. 418 do CNN. O reconhecimento extrajudicial da usucapião de imóvel matriculado **não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos.**

§ 1.º A parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§ 2.º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.



ADJUDICAÇÃO

Art. 1726 do CNPE. Estando em ordem a documentação e não havendo impugnação, o oficial de registro de imóveis emitirá nota fundamentada de deferimento e efetuará o registro da adjudicação compulsória.

§1º A existência de ordem de indisponibilidade contra o proprietário tabular **não impede o deferimento da adjudicação, mas o seu registro fica condicionado a que antes seja feito o seu cancelamento.**

§2º A requerimento do interessado é possível a expedição de certidão de decisão de deferimento para providências complementares, preparatórias e necessárias ao registro na matrícula do imóvel.

USUCAPIÃO

Art. 1710 do CNPE. A existência de ônus real ou de gravame na matrícula do imóvel usucapiendo não impedirá o reconhecimento extrajudicial da aquisição plena da propriedade pela usucapião, **salvo quando se tratar de financiamento realizado no âmbito do SFH.**

§1º A impugnação do titular do direito previsto no caput poderá ser objeto de conciliação ou mediação pelo registrador. Não sendo frutífera, a impugnação impedirá o reconhecimento da usucapião pela via extrajudicial.

§2º **O imóvel que garanta financiamento no âmbito do SFH pode ser usucapido se, no requerimento, for solicitada a manutenção desse ônus real e não houver impugnação do respectivo credor.**

§3º O reconhecimento extrajudicial da usucapião não extinguirá eventuais restrições administrativas nem gravames judiciais regularmente inscritos no registro de imóveis.

§4º Na hipótese do parágrafo anterior, a parte requerente deverá formular pedido de cancelamento dos gravames e restrições diretamente à autoridade que emitiu a ordem.

§5º Os entes públicos ou credores podem anuir expressamente à extinção dos gravames no procedimento da usucapião.



Viabilidade da usucapião extrajudicial

Interesse de agir

Art. 410, § 2.º, do CNN. Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

VIII. O ÓBICE À CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES

Para fins do disposto no art. 410, §2º, do Prov. 149/2023 do CNJ, considerando que os Requerentes desconhecem o paradeiro dos proprietários tabulares, tendo em vista que o negócio original foi firmado há mais de **60 (sessenta) anos**, bem como diante do fato da antecessora A.M. ARAÚJO & FILHOS LTDA ter sido baixada em 27/06/1985, e, ainda, que só localizaram 63 das 69 parcelas promissórias mensais, recorrem ao procedimento extrajudicial de usucapião para fins de regularização do imóvel em seus nomes.

Os Requerentes têm ciência, ainda, de que a declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei.



Art. 410 do CNN. Considera-se outorgado o consentimento exigido nesta Seção, dispensada a notificação, quando for apresentado pelo requerente justo título ou instrumento **que demonstre a existência de relação jurídica com o titular registral, acompanhado de prova da quitação das obrigações** e de certidão do distribuidor cível expedida até 30 dias antes do requerimento que demonstre a inexistência de ação judicial contra o requerente ou contra seus cessionários envolvendo o imóvel usucapiendo.

§ 1.º São exemplos de títulos ou instrumentos a que se refere o *caput*:

I — compromisso ou recibo de compra e venda;

II — cessão de direitos e promessa de cessão;

III — pré-contrato;

IV — proposta de compra;

V — reserva de lote ou outro instrumento no qual conste a manifestação de vontade das partes, contendo a indicação da fração ideal, do lote ou unidade, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar;

VI — procuração pública com poderes de alienação para si ou para outrem, especificando o imóvel;

VII — escritura de cessão de direitos hereditários, especificando o imóvel; e

VIII — documentos judiciais de partilha, arrematação ou adjudicação.

§ 2.º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.

§ 3.º A prova de quitação será feita por meio de declaração escrita ou da apresentação da quitação da última parcela do preço avençado ou de recibo assinado pelo proprietário com firma reconhecida.

§ 4.º A análise dos documentos citados neste artigo e em seus parágrafos será realizada pelo oficial de registro de imóveis, que proferirá nota fundamentada, conforme seu livre convencimento, acerca da veracidade e idoneidade do conteúdo e da inexistência de lide relativa ao negócio objeto de regularização pela usucapião.



**E SE O CASO PREENCHER OS
REQUISITOS DOS DOIS INSTITUTOS, QUAL
ESCOLHER?**



Processo Digital nº: 1070011-04.2018.8.26.0100 - TJSP

Classe - Assunto Dúvida - Notas

Suscitante: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juíza de Direito: Dra. Tania Mara Ahualli

Trata-se de dúvida suscitada pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital a requerimento de Elizabete Vieira dos Santos Ferreira, após negativa de processamento de pedido extrajudicial de usucapião, cujo objeto é o imóvel matriculado sob o nº 83.906 na mencionada serventia.

Alega o Oficial que a suscitada possui direitos de compromissária compradora registrados na matrícula do imóvel, não sendo possível o pedido de usucapião, uma vez que a autora poderia ajuizar ação de adjudicação compulsória. Aduz que a adjudicação seria o remédio apropriado, com respectivo recolhimento do ITBI, não sendo a usucapião meio substitutivo para aquisição de propriedade.

A suscitada não apresentou impugnação em juízo, mas perante a serventia (fls. 05/09) aduziu que a adjudicação compulsória não seria possível, por não ter localizado o proprietário tabular, além de não haver impedimento legal ao pedido de usucapião na presente hipótese, valendo o compromisso de compra e venda como justo título.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida (fls. 26/28).

É o relatório. Decido.



“Dito isso, passo ao mérito. Assim dispõe o Art. 13, § 2º do Prov. 65/17 do CNJ:

“Art. 13 (...)

§ 2º Em qualquer dos casos, deverá ser justificado o óbice à correta escrituração das transações para evitar o uso da usucapião como meio de burla dos requisitos legais do sistema notarial e registral e da tributação dos impostos de transmissão incidentes sobre os negócios imobiliários, devendo registrador alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa na referida justificação configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.”

Do que se lê, há uma vedação normativa ao pedido de usucapião extrajudicial quando este se dá com os fim de burlar os requisitos legais exigíveis para os negócios jurídicos imobiliários. A leitura isolada de tal dispositivo, portanto, daria razão ao Oficial.

Todavia, o caput do Art. 13, bem como seu § 1º, **permitem concluir que a mera existência de compromisso de compra e venda não justifica, por si só, óbice a usucapião.**

Diz o caput do Art. 13 que o requerente pode apresentar justo título acompanhado de prova de sua quitação como forma de dispensar o consentimento do titular do domínio, e o inciso I do § 1º menciona que o compromisso de compra e venda é um exemplo de justo título.

Ou seja, o compromisso de compra e venda, acompanhado de prova de sua quitação, pode ser apresentado no pedido extrajudicial de usucapião, havendo previsão expressa de que a apresentação de tais documentos é benéfica ao requerente, por dispensar a notificação do titular do domínio.(...)



Se a apresentação do compromisso de compra e venda quitado é prevista em norma específica relativa a usucapião extrajudicial, não se pode dizer que tais documentos impediriam o pedido por permitirem o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória.

A análise conjunta das normas citadas permite concluir, portanto, **que a existência do compromisso de compra e venda quitado só seria óbice à usucapião extrajudicial quando houvesse a possibilidade de ser lavrada escritura definitiva do negócio realizado.**

Todavia, nos termos do § 2º, a parte requerente pode justificar a impossibilidade de tal lavratura (sujeita a sanções em caso de falsidade), abrindo caminho para o pedido extrajudicial de usucapião.

Entendo que, ao mencionar os "requisitos legais do sistema notarial e registral", **a norma visa a impedir que haja pedido de usucapião quando a parte pode, pelos meios tradicionais, realizar a transmissão de propriedade.** A possibilidade de ajuizar uma ação de adjudicação compulsória, contudo, **não se encontra dentro destes meios tradicionais, uma vez que tal ação se dá justamente quando os meios notariais e registrais se mostram insuficientes à pretensão.**

Em outras palavras, **se a parte está impossibilitada de lavrar a escritura definitiva de compra e venda, e devidamente justificar as razões para tanto, poderá optar pela adjudicação compulsória ou pedido de usucapião,** a depender do preenchimento dos requisitos de cada uma destas opções, não havendo impeditivo, contudo, que opte pela usucapião quando entender não ser a adjudicação caminho viável para obter seu direito.”



Art. 1723 do CNPE. Se, ao final, ainda persistirem dúvidas, imprecisões ou incertezas, bem como a ausência ou insuficiência de documentos, o oficial de registro de imóveis rejeitará o pedido mediante nota de devolução fundamentada.

§1º A rejeição do pedido extrajudicial não impedirá o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória no foro competente.

§2º A rejeição do requerimento poderá ser impugnada pelo requerente no prazo de quinze dias úteis, perante o oficial de registro de imóveis, que poderá reanalisar o pedido e reconsiderar a nota de rejeição.

Art. 1724 do CNPE. Na hipótese prevista no artigo anterior, poderá o requerente solicitar a convolação do procedimento em usucapião extrajudicial se, objetivamente, preencher os requisitos para tanto.



CERTIDÃO DIGITAL

CERTIFICO a requerimento do Sr. [REDACTED], inscrito no C.P.F. sob o nº [REDACTED], conforme protocolo nº 329734, que após procedida a busca nos Livros e Fichas de Registro de Imóveis deste 1º Serviço Registral, deles verifiquei constar, que o imóvel consistente do **lote de terreno sob o nº 7 (sete), da quadra P**, componente do loteamento denominado "[REDACTED]", localizado no bairro de Nossa Senhora do Ó, em zona urbana, deste município; medindo 16,40m de frente; 14,50m de fundo, por 30,00m de comprimento em cada lado; limitando-se: frente - rua projetada; esquerdo - loteamento [REDACTED]; direito - lote nº 8; e fundo - lote nº 6, ambos da mesma quadra; correspondente a matrícula nº [REDACTED], encontra-se prometido em venda a [REDACTED], C.P.F. nº [REDACTED], por promessa feita por [REDACTED] e sua esposa, [REDACTED], pelo preço de Cr\$ 18.000.00, conforme contrato de compromisso de compra e venda, nº 78, devidamente averbado neste Serviço Registral, sob o nº de ordem [REDACTED] (Registro Auxiliar), em data de 1 de abril de 1974; e posterior, Carta de Sentença, datada de 04.08.1987, extraída dos autos da Ação de Separação Judicial, o qual tramitou pelo expediente da 3ª Vara da Família e Ações Matrimoniais da cidade do Recife, deste Estado, entre partes [REDACTED] onde encontra-se devidamente averbada nesta Serventia sob o nº AV-112 (após informatização AV-114), da citada matrícula nº [REDACTED] em data de 28.10.1987; cujos promitentes vendedores, [REDACTED] e sua esposa, [REDACTED], brasileiros, casados, C.P.F. nº [REDACTED] e [REDACTED] respectivamente, residentes na cidade do Recife/PE, adquiriram



Promessa de compra e venda registrada, mas os herdeiros não possuem todas as notas promissórias



Quase 50 anos de posse - sucessio possessionis



Documentação robusta em nome do falecido (IPTU de vários anos)

TERMO DE QUITAÇÃO

➔ (I) - **ESPÓLIO** [REDACTED] que, quando em vida, era brasileiro, casado com a Sra. [REDACTED] adiante qualificada, cirurgião dentista, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliado na [REDACTED] falecido em 14 de março de 2019, neste ato representado por sua Inventariante [REDACTED] brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade nº [REDACTED] e inscrita no CPF/MF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada na [REDACTED] nomeada nos autos do processo de inventário nº [REDACTED] que tramita junto à [REDACTED] de Sucessões e Registros Públicos da Capital, e (II) - **ESPÓLIO** [REDACTED] que, quando em vida, era brasileira, viúva, portadora da Cédula de Identidade nº [REDACTED] e inscrita no CPF sob o nº [REDACTED] residente e domiciliada na [REDACTED] falecida em 22 de novembro de 2022, sem inventário aberto, neste ato representada por seus únicos herdeiros [REDACTED] brasileira, empresária, casada, portadora da cédula de identidade RG nº [REDACTED] inscrita no CPF nº [REDACTED] residente e domiciliada na cidade [REDACTED] Estado de Pernambuco, [REDACTED] brasileira, advogada, portadora da cédula de identidade nº [REDACTED] inscrita no CPF nº [REDACTED] casada, residente e domiciliada na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na [REDACTED] brasileiro, portador da cédula de identidade [REDACTED] inscrito no CPF nº [REDACTED] divorciado, residente e domiciliado na [REDACTED] CEP: [REDACTED] e [REDACTED] brasileira, nascida em [REDACTED] empresária, portadora da cédula de identidade RG nº [REDACTED] SSP/PE, inscrita no CPF nº [REDACTED] casada, residente e domiciliada na Rua [REDACTED] por meio do presente instrumento, declaram o seguinte:

1. Mediante instrumentos particulares de compromisso de compra e venda nº 78 e nº 88, devidamente averbados junto ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de [REDACTED] em 01 de abril de 1974, o Sr. [REDACTED] prometeram vender ao Sr. [REDACTED] adiante qualificado, os lotes de terrenos próprios, sob os nºs. 7 (sete) e 8 (oito), ambos situados na Rua [REDACTED] componentes da quadra "P", integrantes do loteamento denominado "[REDACTED]" localizados no bairro de [REDACTED] em zona urbana do Município de [REDACTED];
2. Considerando a comprovação, por parte dos herdeiros do Promissário Comprador, do pagamento integral do preço dos compromissos de venda acima mencionados pelo Sr. [REDACTED] que, em vida, era brasileiro, viúvo, não convivente em união estável, médico, portador da Cédula de Identidade nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] residente e/ domiciliado na [REDACTED] cidade do Recife/PE, falecido em 01 e março de 2009, por meio deste instrumento, os **Espólios de [REDACTED]**, por seus representantes, conferem ao **Espólio do promissário comprador [REDACTED] irrevogável e irretroatável quitação de pagos e satisfeitos** referente à venda dos lotes indicados no item anterior, para outra não mais repetir ou reclamar, em juízo ou fora dele.
3. O presente instrumento faz prova da quitação do preço, inclusive para fins do disposto no art. 26, §6º, da Lei nº 6766/79, de modo que fica o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder com a transferência definitiva da propriedade dos lotes em favor do **Espólio do Promissário Comprador [REDACTED]**, podendo praticar todos os atos de averbação e registro necessários, devendo os herdeiros do promissário comprador arcar com todos os custos referentes à referida regularização.

Tabela nº 10

Recife, 12 de julho de 2024.



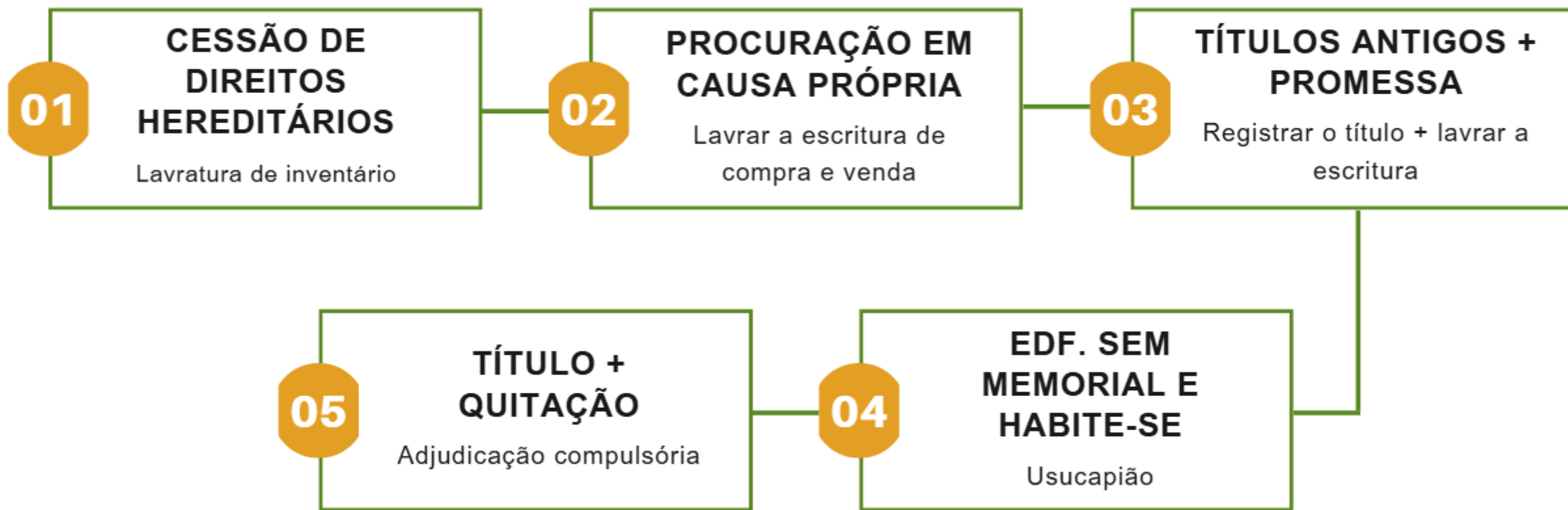
Transferência de lotes urbanos

Art. 26 da Lei 6766/79. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

§ 6º Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão **valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação.** (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

R-1 - [REDACTED] - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº [REDACTED], do Protocolo Eletrônico, em 19.12.2024 - Nos termos do contrato de compromisso de compra e venda nº [REDACTED] datado de 29.01.1974, e com base no art. 26. § 6º da Lei nº 6.766/1979, o imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido por [REDACTED] brasileiro, viúvo, médico, identidade nº [REDACTED] e C.P.F. nº [REDACTED], residente e domiciliado na cidade do Recife/PE, havido por compra feita a [REDACTED] e sua esposa, [REDACTED], já qualificados, pelo preço de Cr\$ 18.000,00, à época de 29.01.1974, já anteriormente e integralmente pago, cujo valor foi atualizado em R\$ 21.683,78, conforme tabela de fatores de atualização monetária utilizada pelo TJ/PE, ref.: [REDACTED] avaliação fiscal atual do imóvel - R\$ 290.000,00; emitida a D.O.I.; recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 5.800,00, em data de 09.10.2024. Foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados: o Termo de Quitação datado de 12.07.2024, emitido pelos Espólios de [REDACTED] Silveira, através de seus representantes legais, declarando o pagamento integral do preço acima referido e dando irrevogável e irretroatável quitação de pago e satisfeito; a Certidão de Quitação de I.T.B.I. nº [REDACTED] emitida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, em data de 10.10.2024; a Certidão Negativa de Débitos nº [REDACTED] do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU emitida pela mencionada Secretaria de Finanças, em data de 05.12.2024; e a Certidão Negativa de Domínio da União, extraída do processo nº [REDACTED], sob o código verificador [REDACTED] e código CRC [REDACTED] emitida pela Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco, em data de 21.10.2024; cujos documentos foram apresentados pela plataforma do e-Protocolo e assinados eletronicamente (e-Protocolo nº [REDACTED]). Foi procedida a consulta dos C.P.F.'s das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash





Que sejamos, todos os dias, indispensáveis no exercício da nossa função social.

CONGRESSOS
IBRADIM

Nordeste 2025



Muito Obrigada!

Rebeka Batista