



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA

Rua Anita Garibaldi nº 1855 – (Loja 1835), bairro Boa Vista, CEP 90.480-20, Porto Alegre - RS.
<http://www.lamanapaiva.com.br>
e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

Porto Alegre, 31 de março de 2026.

COMUNICAÇÃO DE PROCEDIMENTO N.º 1/2026–RI1ªZonaPOA

SENTENÇA NORMATIVA DA VARA DOS REGISTROS PÚBLICOS. MANDADO JUDICIAL DE REGISTRO DE USUCAPIÃO. CANCELAMENTO DE ÔNUS REAIS, CONSTRIÇÕES JUDICIAIS OU GRAVAMES ADMINISTRATIVOS. UNIFORMIZAÇÃO DE PROCEDIMENTO.

Senhores colaboradores:

Ao saudá-los comunico que no dia 30 de março do corrente ano, tomei conhecimento, mediante o **Ofício nº 10103064791**, dos termos da Sentença Normativa datada de 16/3/2026 proferida pelo DD Juíz da Vara dos Registros Públicos, Dr. Antonio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, nos autos da **DÚVIDA-CONSULTA – processo nº 5320340-65.2025.8.21.0001**, mediante a qual foi determinada a **uniformização** dos procedimentos adotados pelos Registros de Imóveis da Capital no sentido de que o ato de registro do Mandado Judicial de Usucapião **NÃO** cancela, por si só, ônus reais, constrições judiciais ou gravames administrativos que porventura estejam em vigor na matrícula do imóvel, salvo se houver ordem judicial expressa neste sentido.

Dito processo teve origem na Consulta Administrativa nº 001/2025 realizada pelos Oficiais Titulares das 6 (seis) Circunscrições Registrais de Porto Alegre a fim de conferir maior segurança jurídica aos atos de registro envolvendo a aquisição da propriedade imobiliária pela via da Usucapião Judicial.

No dispositivo da referida Sentença Normativa consta a seguinte orientação, a qual deverá ser adotada *ipsis litteris* nos procedimentos deste Serviço registral:

Pelo exposto e em atenção à Consulta Administrativa nº 001/2025, formulada pelos Registradores de Imóveis de Porto Alegre/RS, no que concerne à adoção de um procedimento registral uniforme, para o cancelamento de ônus e gravames preexistentes em matrículas de imóveis usucapidos, **DETERMINO** as seguintes diretrizes a serem observadas por todas as Serventias de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Alegre:

a) O Registrador de Imóveis, ao receber mandado judicial de usucapião, que não contenha determinação expressa e específica acerca do cancelamento de ônus reais, constrições judiciais ou gravames administrativos preexistentes, deve proceder o registro da sentença de usucapião, conferindo a publicidade legalmente exigida à aquisição originária da propriedade.

b) Na hipótese de ausência de determinação expressa para o cancelamento, o Registrador deve manter os ônus e gravames preexistentes inscritos ou averbados na matrícula do imóvel. A manutenção desses registros se impõe como medida de cautela e de preservação dos direitos de terceiros, em estrita observância aos princípios da segurança jurídica, da continuidade registral e da inércia da jurisdição.



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA**

Rua Anita Garibaldi nº 1855 – (Loja 1835), bairro Boa Vista, CEP 90.480-20, Porto Alegre - RS.
<http://www.lamanapaiva.com.br>
e-mail: cartorio@lamanapaiva.com.br, tel./fax (51) 3221-8747

c) Em razão de seus fundamentos jurídicos e de seu caráter orientador, impõe-se a observância dos parâmetros estabelecidos na decisão normativa proferida nos autos do processo nº 001/1.15.002357-5, datada de 30 de junho de 2.015, assegurando-se sua fiel observância no âmbito da atividade registral. Desse modo, o entendimento nela consignado deve ser adotado como diretriz para a prática dos atos registrais pertinentes, de forma a assegurar a aplicação uniforme da orientação judicial, a coerência do sistema registral e a preservação da segurança jurídica, finalidade precípua do Registro de Imóveis.

d) O usucapiente, na condição de novo proprietário do imóvel, caso tenha interesse no cancelamento dos ônus e gravames remanescentes, na hipótese referida nos anteriores itens "a" e "b", deverá providenciar requerimento de manifestação expressa do Juízo que proferiu a sentença de usucapião ou do Juízo competente para o cancelamento da respectiva constrição. Somente após a obtenção de ordem judicial específica, clara e indubitável, será possível ao Registrador proceder o cancelamento no fôlio real.

e) Ressalta-se que a análise sobre a possibilidade de cancelamento de cada ônus ou gravame deverá ser efetuada individualmente pelo Juízo competente, a quem incumbirá ponderar a natureza originária da usucapião, em face dos direitos de terceiros, do devido processo legal e da natureza e finalidade específicas de cada constrição, observando-se as peculiaridades e a legislação aplicável a cada caso concreto.

Na prática, recepciona-se o Mandado Judicial de Usucapião e, caso este não contenha ordem expressa de cancelamento ônus reais, constrições judiciais ou gravames administrativos em vigor na matrícula, procede-se apenas ao seu registro, mantendo em vigor os atos registrais a eles relativos e, quando o ato de registro importar na abertura de nova matrícula (ex: quando o imóvel contém descrição divergente da matrícula ou transcrição), deverão ser para ela transportados tais atos. Exceção à esta regra somente poderá ser adotada quando houver previsão legal ou normativa, tal como ocorre com a hipoteca registrada há mais de 30 anos e não renovada, cuja decisão normativa do processo nº 001/1.15.002357-5 c/c artigo 538 da CNNR autoriza o seu cancelamento por requerimento do interessado acompanhado da prova de que não há litígio envolvendo a hipoteca (certidões forenses).

Determino, portanto, que a partir desta data, seja observada em sua integralidade a orientação contida na Sentença Normativa acima referenciada, cujo conteúdo faz parte anexa e integrante desta Comunicação.

João Pedro Lamana Paiva
Registrador