

CERTIFICO e dou fé, a requerimento verbal da pessoa interessada, para todos os fins de direito, que revendo os Livros de Notas desta Comarca, e, da competente busca, verifiquei no Livro nº 2, às fls. 160/164 verso, termo: 72, consta o seguinte teor: ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, QUE SOLICITA **JOSÉ ROMÁRIO DANTAS DE SOUZA**, NA FORMA ABAIXO: SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL virem, que aos 10 (dez) dias do mês de agosto do ano de 2021 (dois mil e vinte e um), compareceram nesta serventia, situada na Praça da Bandeira, 02, centro, Tucano/BA, o requerente/solicitante Srº **JOSE ROMARIO DANTAS DE SOUZA**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] **MARIA ROSA DE SANTANA SOUZA**, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] não informado, onde requer a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos do artigo 1.071 do Código de Processo Civil e art. 216-A, inciso I, da Lei 6.015/73. Compareceu ainda neste ato na qualidade de **ADVOGADO** do solicitante, o Dr. **DIEGO SANTANA CAVALCANTE**, [REDACTED]

[REDACTED] endereço eletrônico não informado. Pelo solicitante, me foi dito, sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos foram apresentados nos originais ou em cópias autenticadas para a lavratura deste ato, e que esses são autênticos e verdadeiros. Os presentes identificados e reconhecidos por mim, pela documentação pessoal que me foi apresentada, de cuja identidade e capacidade jurídica dou fé. E perante o mesmo Tabelião/Escrevente Substituta, pela presente ATA NOTARIAL DE JUSTIFICAÇÃO DE POSSE PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, a fim de constituir prova material com presunção de verdade, nos termos dos artigos 215 e 217, do Código Civil, que estabelecem: "Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena e Art. 217. Terão a mesma força probante os traslados e as certidões, extraídos por tabelião ou oficial de registro, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas"; foram apresentados os seguintes documentos e retratados os seguintes fatos: **1) Conforme petição, extrai-se o seguinte teor: "1. Da espécie de usucapião: A espécie pretendida no pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião será a extraordinária, uma vez que o requerente já possui mais de 22 anos de posse do imóvel supra, sob a égide do parágrafo único do dispositivo 1.238 do CC (...). 3. Do tempo da posse e do Direito. Nesse passo, o exercício da posse do imóvel com área total de 235,00m², teve início em 04 de setembro de 1987, por compra feita ao Sr. Jonas José de Oliveira. Assim sendo o Requerente**

Camilla Santos Silva
Escrevente Substituta

perfaz um total de 22 anos de posse comprovadamente. Diante do quadro explanado, comprova-se que todos os requisitos necessários para a declaração da usucapião extraordinária estão preenchidos, in casu: posse com ânimo de dono, posse justa, sem vício de clandestinidade, precariedade ou violência, ou seja, de forma mansa e pacífica. O quanto afirmado é verdade e, diante da documentação em anexo, comprova-se que o Requerente comprou o imóvel a ser usucapido, possuindo todos os requisitos necessários para a concessão de usucapião". **1.1)** O solicitante apresentou: **a)** Cópia autenticada de instrumento particular denominado "RECIBO", com o seguinte teor: "Recibo. Valor: Cz\$ 50.000,00. Pelo presente instrumento particular de recibo, que mandei datilografar e vai por mim assinado, eu, JONAS JOSÉ DE OLIVEIRA, brasileiro casado, residente nesta cidade, declaro para todos os fins de Lei e Direito que recebi das mãos do Sr. JOSÉ ROMÁRIO DANTAS DE SOUZA, a importância supra de Cz\$ 50.000,00 (cinquenta mil cruzados), proveniente da venda que fiz ao mesmo de um lote de terra situado no Bairro do São Felix, desmembrado do Loteamento de minha propriedade, medindo dez (10) metros de frente, por vinte e quatro (24) de frente a fundo, com os seguintes limites, ao norte com João Martins Roma, ao Sul com a rua do mesmo Loteamento, ao Leste com Arilton Dantas dos Santos, ao Oeste com Mamédio Roma Santana, declaro mais que nem eu nem meus herdeiros em tempo algum, poderão desfazer a presente venda sejam quais forem os motivos alegados. E para maior segurança do que aqui declaro em presença das Testemunhas abaixo, vai o mesmo assinado por mim, e pelo comprador, como também pelas referidas Testemunhas. Tucano, 4 de setembro de 1987. Jnas José de Oliveira (vendedor). José Romário Dantas de Souza (comprador). Testemunhas: ilegível. **1.2)** O requerente apresentou planta do imóvel que pretende usucapir, indicando estar o mesmo localizado na Rua Acbal Miranda Bastos, 30, centro, Tucano/BA, inscrição municipal 01.01.114.0366.001, sendo um lote com área de 235m², com 10m de frente e fundos, por 23,50m de ambos os lados, área construída de 198,36m², área de ocupação 111,88m² e taxa de ocupação de 47,61%, inscrição imobiliária municipal 01.01.114.0366.001, confrontando-se ao lado direito com imóvel de José Adilson Bernades Nunes, inscrição municipal 01.01.114.0376.001, e, ao lado esquerdo, com imóvel de Alex Abelino, Rosa Maria e Arilton Júnior, inscrição municipal 01.01.114.0356.001, bem como ao fundo, com o Prédio Público Municipal de Educação sob inscrição municipal 01.01.1140301.001. A planta foi assinada pela responsável técnica Laila Gonçalves de Souza, Eng. Civil CREA/BA 051358667-9, José Romário Dantas de Souza, Maria Rosa de Santana Souza (ora requerentes), e pelos confrontantes Alex Abelino Santana dos Santos e Arilton Dantas dos Santos Júnior, bem como Maria Conceição de Roma Santana Dantas e Jose Adilson Bernardes Nunes, todas confirma reconhecida por semelhança neste Tabelionato.; **1.2.1)** O requerente apresentou Memorial Descritivo, expedido pela responsável técnica Laila Gonçalves de Souza, Eng. Civil CREA/BA 051358667-9, com o seguinte teor: "Memorial Descritivo. Outubro/2019. Dados dos Proprietários: Nome: José Romário Dantas de Souza. CPF: 144.535.255-91. Nome: Maria Rosa de Santana Souza. [REDACTED] Área do Terreno: 235,00m². Área Construída: 198,36m². ART: BA20190169360. Descrição: O presente documento tem como objetivo a regularização de um imóvel, situado na: Rua Acbal Miranca Bastos, nº 30, Centro, Tucano, Bahia, devidamente identificado no projeto que segue em anexo, de propriedade de

José Romário Dantas de Souza, brasileiro, portador do [REDACTED]

[REDACTED] terreno constante, após vistoria verificou-se que mede 10,00 metros de frente, 10,00 metros de fundo, 23,50 metros na lateral direita e 23,50 metros na lateral esquerda, totalizando na rua área 235,00m². O imóvel acima citado será regularizado e possui uma área construída térreo 111,88m² coberta por laje e telha cerâmica e seu primeiro pavimento possui uma área construída de 86,48m² coberta por telhas cerâmica, totalizando uma área de 198,36m². Limitando-se de frente com a Rua onde está situado, lateral direita com José Adilson Bernardes Nunes sob inscrição municipal 01.01.114.0376.001, na lateral esquerda com Alex Abelino, Rosa Maria e Arilton Júnior sob inscrição municipal 01.01.114.0356.001 e ao fundo com o Prédio Público Municipal de Educação sob inscrição municipal 01.01.114.0301.001. Como mostrados no projeto em anexo. Descrição do Imóvel: O imóvel possui: Térreo: Áreas: Térreo. Área Coberta. Circulação Aberta, 88,08. Circulação Aberta. 21,64. Circulação Aberta 01. 13,40. Hall de Entrada. 12,44. Sala de Estar. 24,62. Quarto. 7,15. Circulação. 0,74. Lavabo 01. 3,12. Escada. 6,48. Sala de Jantar 12,04. Cozinha. 11,19. Circulação 01. 2,48. Lavabo 02. 1,71. Dispensa. 4,97. Área de Serviço. 5,20. Áreas Abertas. 123,12m². Áreas cômodos existentes. 92,14m². Área total das paredes existente. 19,74m². Área Terreno Total 235,00m². Área Construída. 111,88m². Primeiro Pavimento: Áreas. Primeiro Pavimento. Área aberta 129,33. Escada. 6,51. Circulação. 4,38. Quarto 01. 10,12. Quarto 02. 10,92. Quarto 03. 11,08. Banheiro Social. 4,02. Suite. 14,46. Banheiro Suite. 4,06. Varanda. 9,53. Telhado 01. 6,30. Telhado 02. 12,89. Áreas Abertas. 148,52m². Áreas Cômodos existente. 75,06m². Área total das paredes existente. 11,42m². Área Terreno Total: 235,00m². Área Construída. 86,48m². Conclusão: Assim declaro que foi feita a vistoria das estruturas e afins atestada pela ART, ficando claro que as condições de Estabilidade Estrutural da Edificação e de Uso de Ocupação do imóvel estão em bom estado para seus devidos fins. Ficando claro que durante a construção o acompanhamento e execução da obra não foram feitos por mim e que a vistoria feita depois da edificação pronta é incompleta devido à dificuldade da visualização de elementos como fundação e ferragens utilizadas nos elementos estruturais. Tucano, 08 de outubro de 2019. Laila Gonçalves de Souza, Engenheira Civil. RNP 051358667-9. **1.3**) Referente ao imóvel que pretende usucapir, foi apresentada **a)** Certidão expedida pelo RGI desta Comarca, aos 16/06/2021, com validade de 60 dias, conforme Portaria Conjunta CGJ/CCI 08/2020, onde consta: "Certifica a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente neste Cartório, verifiquei que não foi encontrado nenhum registro com a seguinte descrição: Um lote de terra situado na Rua Acbal Miranda Bastos, nº 30, Bairro São Felix, Tucano/BA, medindo 10,00m (dez metros) de frente, por 24,00m (vinte e quatro metros) de ambos os lados, totalizando uma área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados), no qual se encontra edificada uma casa, pendente de regularização junto a prefeitura Municipal de Tucano, confrontando-se do modo seguinte: frente para a rua onde está situado; lado direito, com José Adilson Bernardes Nunes, inscrição municipal nº 01.01.114.0376.001; lado esquerdo com Alex Abelino Santana dos Santos, Rosa Maria Dantas Stival e Arilton Dantas dos Santos Júnior, inscrição

Laila Gonçalves de Souza
Engenheira Civil
Escrevente Substituta

municipal 01.01.114.0356.001 e fundo com a Secretaria Municipal de Educação - matrícula 805, livro 2. Inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 01.01.114.0366.001; **b)** Certidão negativa de imóvel nº 554/2021, emissão: 05/08/2021, validade: 04/09/2021. José Romário Dantas de Souza, Inscrição Atual: 01.01.114.0366.001, Inscrição Anterior: 01.01.114.0366.001, CNPJ/CPF:

1.4) Referente ao imóvel confrontante ao lado direito, inscrição municipal 01.01.114.0376.001, foi apresentado: **a)** Cópia autenticada de documento intitulado Registro de Contrato de Aforamento, com o seguinte teor: "Prefeitura Municipal de Tucano, Estado da Bahia, Registro de Contrato de Aforamento, Livro - 04, Folha - 29, Contrato de Aforamento entre a Prefeitura Municipal de Tucano, Estado da Bahia, representada pelo Exmo. Sr. João Martins de Roma - Prefeito Municipal e o Sr. Adilson Bernardes Nunes,

que passa a condição de FOREIRO de uma área de terra situada a rua Acbal Miranda Bastos, nesta cidade, cujo terreno mede (10,00) dez metros de frente por (23,00) vinte e três metros de frente a fundo totalizando (230,00m²) duzentos e trinta metros quadrados. Limitando-se do modo seguinte: Frente com a Rua onde está situado, fundo com a Secretaria da Educação, lado direito com Francisca Dias de Santana e lado esquerdo com José Romário Dantas de Souza. Ficando estipuladas as seguintes cláusulas. 1ª A prefeitura obriga-se aforar a área acima mencionada. 2ª Obriga-se o FOREIRO cumprir as determinações do Código Tributário e aquelas ordenadas pelo Executivo. Dá-se o valor do terreno R\$ 1.500,00. (hum mil e quinhentos reais). Eu Edilson José de Miranda, funcionário desta Prefeitura lavrei o presente contrato de acordo com a Lei nº 4.505 de 30 de novembro de 1964 e nada mais havendo ambas as partes assinam o referido contrato, Prefeitura Municipal de Tucano em 19 de dezembro de 1994. João Martins de Roma, Prefeito Municipal, Adilson Bernardes Nunes, Foreiro; **b)** Certidão expedida pelo RGI desta Comarca, aos 04/08/2021, com validade de 60 dias, conforme Portaria Conjunta CGJ/CCI 08/2020, onde consta: "Certifica a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente neste Cartório, verifiquei não constar aquisição de propriedade imóvel, rural ou urbano, em nome de José Adilson Bernardes Nunes, CPF: não declarado pelo requerente". **1.5)** Referente ao imóvel confrontante ao lado esquerdo, inscrição municipal 01.01.114.0356.001, foi apresentado: **a)** Certidões Positivas de Notificação, expedidas pelo RTD desta Comarca, certificando que **(i)** "notificou e entregou a respectiva contra-fé, no dia 17 de novembro de 2020, ao Sr. Arilton Dantas dos Santos Júnior,

para que este, querendo, se manifestasse, na condição de côpossuidor do imóvel, localizado na rua São Felix, s/n, Bairro São Félix, e confrontante do imóvel de posse do requerente, a saber, um lote de terra situado na rua Acbal Miranda Bastos, nº 30, Bairro São Felix, Tucano/BA, medindo 10,00m (dez metros) de frente, por 24,00m (vinte e quatro metros) de ambos os lados, totalizando uma área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados). Inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 01.01.114.0366.001, para esta, querendo, se manifestasse sobre a exigência contida no art. 219-A, § 2º, VII, do Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais, que se refere aos documentos que deverão ser apresentados ao

Tabelião local, autorizando-o à lavratura da ata notarial, que instruirá futuro procedimento de usucapião extrajudicial, que terá por objeto o imóvel do requerente acima apontado. Certifico, contudo, que o notificando recusou-se a assinar na planta que lhe foi apresentada e deixou transcorrer o prazo de 15 dias, sem apresentar, por qualquer meio, impugnação ao pedido de lavratura da ata notarial para fins de usucapião, restando, desta forma, subtendida sua anuência. Sem mais para o momento, subscrevo-me (...) Tucano/BA, 28 de maio de 2021. Hamilto Villar da Silva Filho - Oficial Titular - "; (ii) "notificou e entregou a respectiva contra-fê, no dia 13 de novembro de 2020, ao Sr. Alex Abelino Santana dos Santos, [REDACTED]

[REDACTED] para que este, querendo, se manifestasse, na condição de copossuidor do imóvel, localizado na rua São Felix, s/n, Bairro São Félix, e confrontante do imóvel de posse do requerente, a saber, um lote de terra situado na rua Acbal Miranda Bastos, nº 30, Bairro São Felix, Tucano/BA, medindo 10,00m (dez metros) de frente, por 24,00m (vinte e quatro metros) de ambos os lados, totalizando uma área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados). Inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 01.01.114.0366.001, para esta, querendo, se manifestasse sobre a exigência contida no art. 219-A, § 2º, VII, do Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais, que se refere aos documentos que deverão ser apresentados ao Tabelião local, autorizando-o à lavratura da ata notarial, que instruirá futuro procedimento de usucapião extrajudicial, que terá por objeto o imóvel do requerente acima apontado. Certifico, contudo, que o notificando recusou-se a assinar na planta que lhe foi apresentada e deixou transcorrer o prazo de 15 dias, sem apresentar, por qualquer meio, impugnação ao pedido de lavratura da ata notarial para fins de usucapião, restando, desta forma, subtendida sua anuência. Sem mais para o momento, subscrevo-me (...) Tucano/BA, 28 de maio de 2021. Hamilto Villar da Silva Filho - Oficial Titular - "; (iii) "notificou e entregou a respectiva contra-fê, no dia 13 de novembro de 2020, a Sra. Rosa Maria Dantas Stival, [REDACTED]

[REDACTED] para que este, querendo, se manifestasse, na condição de copossuidor do imóvel, localizado na rua São Felix, s/n, Bairro São Félix e confrontante do imóvel de posse do requerente, a saber, um lote de terra situado na rua Acbal Miranda Bastos, nº 30, Bairro São Felix, Tucano/BA, medindo 10,00m (dez metros) de frente, por 24,00m (vinte e quatro metros) de ambos os lados, totalizando uma área de 240,00m² (duzentos e quarenta metros quadrados). Inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 01.01.114.0366.001, para esta, querendo, se manifestasse sobre a exigência contida no art. 219-A, § 2º, VII, do Código de Normas dos Cartórios Extrajudiciais, que se refere aos documentos que deverão ser apresentados ao Tabelião local, autorizando-o à lavratura da ata notarial, que instruirá futuro procedimento de usucapião extrajudicial, que terá por objeto o imóvel do requerente acima apontado. Certifico, contudo, que o notificando recusou-se a assinar na planta que lhe foi apresentada e deixou transcorrer o prazo de 15 dias, sem apresentar, por qualquer meio, impugnação ao pedido de lavratura da ata notarial para fins de usucapião, restando, desta forma, subtendida sua anuência. Sem mais para o momento, subscrevo-me (...) Tucano/BA, 28 de maio de 2021. Hamilto Villar da Silva Filho - Oficial Titular - ". Declaram, sob conta, risco e responsabilidade, que requereram buscas no RGI desta Comarca sobre haver ou não matrícula do imóvel confrontante acima descrito,

Hamilto Villar da Silva
Escrevente Substituto

declarando não terem obtido resposta até o momento, mas, comprometendo-se a apresentar dita certidão positiva e/ou negativa ao RGI competente por ocasião do protocolo do pleito de usucapião que tramitará naquela serventia; **1.6)** Referente ao imóvel confrontante aos fundos, inscrição municipal 01.01.114.0301.001, foi apresentado: a) Certidão expedida pelo RGI desta Comarca, aos 16/06/2021, com validade de 60 dias, conforme Portaria Conjunta CGJ/CCI 08/2020, onde consta: "Certifica a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente neste Cartório, verifiquei constar registro de aquisição de propriedade imóvel urbano, em nome de Secretaria de Educação e Cultura, na pessoa do Sr. Osvaldo de Sales Gonçalves, [REDACTED]

[REDACTED] sendo: um terreno medindo sessenta (60) metros de frente, por cem (100) metros de frente a fundo, terreno que se destina a construção de um Prédio Escolar com seis (06) salas de aula, dividindo-se ao nascente, com terreno onde está sendo implantado a construção de Instituto Educacional Tucanense; ao poente e sul, com terreno de João Manoel de Andrade e José Luis de Andrade, ao norte, com terreno de Jonas Oliveira, devidamente registrado sob o R-1-805, fls. 209, Livro 2, em 10.05.1978"; **1.7)** Os requerentes, bem como advogado que os assiste, declaram que se responsabilizam perante o RGI competente, a providenciar qualquer documentação e/ou notificação de terceiros porventura interessados, bem como órgãos públicos e entes públicos, além de Município, Estado e União, na qualidade de confrontantes e/ou interessados e/ou em decorrência de Lei ou ato normativo. **1.8)** Referente a planta e memorial descritivo, acima indicados, foi apresentado pela requerente ART OBRA/SERVIÇO BA 20190169360, expedida pela responsável técnica Lailla Gonçalves de Souza, Eng. Civil CREA/BA 051358667-9, [REDACTED] em nome de José Romário Dantas de Souza, subscrita pela referida responsável técnica e pelo solicitante/requerente, com firmas reconhecidas, ART no valor de R\$ 85,96, registrada aos 16/10/2019, nosso número 50665987. **2)** Conforme petição apresentada, a área que se pretende usucapir está localizado na Rua Acbal Miranda Bastos, 30, centro, Tucano/BA, inscrição municipal 01.01.114.0366.001, sendo um lote com área de 235m², com 10m de frente e fundos, por 23,50m de ambos os lados, área construída de 198,36m², área de ocupação 111,88m² e taxa de ocupação de 47,61%, inscrição imobiliária municipal 01.01.114.0366.001, confrontando-se do lado direito com imóvel de José Adilson Bernades Nunes, inscrição municipal 01.01.114.0376.001, e, no lado esquerdo, com imóvel de Alex Abelino, Rosa Maria e Arilton Júnior, inscrição municipal 01.01.114.0356.001, bem como ao fundo, com o Prédio Público Municipal de Educação sob inscrição municipal 01.01.1140301.001. **3)** O requerente, declara, sob sua conta, risco e responsabilidade, juntamente com o "Recibo" acima indicado, que conforme art. 238 do Código Civil, contaria com o lapso temporal superior à 15 anos, para pleitear usucapião extraordinário, declarando, ele com a assessoria jurídica de seu advogado, tratar-se de posse "ad usucapionem", declarando que a posse é de forma mansa e pacífica, firmando assim uma posse ininterrupta, sem oposição, com boa-fé e justo título, sobre o imóvel usucapiendo, com animus domini, exteriorizando a intenção de ter o bem para si, constituindo uma posse ad usucapionem, declarando restar cristalino, à sua ótica, o cumprimento dos requisitos para o reconhecimento a aquisição da

propriedade imobiliária do imóvel descrito, ocasião em que foram advertidos por este Tabelião de que deveriam justificar o óbice à correta escrituração das transações do imóvel indicado e que pretende usucapir, 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, sendo inclusive, alertada juntamente com seu(ua) advogado(a) neste momento de que a prestação de declaração falsa, bem como a apresentação de documentação falsa configura o crime de falsidade, sujeito às penas da lei, justificando ela que o óbice consiste no fato de que "o imóvel não possui matrícula no RGI competente", conforme petição apresentada; **4)** O requerente declara, sob sua conta, risco e responsabilidade, que sempre agiu de forma responsável perante as taxas, impostos e obrigações inerentes ao bem imóvel, apresentando a certidão negativa de IPTU acima indicada." **5)** Declara o requerente, que o imóvel possui valor de avaliação de R\$ 169.044,28 (cento e sessenta e nove mil, quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos), Avaliação expedida pelo Município de Tucano/BA, aos 10/06/2021, subscrita por José Valdi Santana Araújo, Diretor de Arrecadação de T. Municipais. Portaria nº 005/2021 e Adriano Gomes de Macêdo, Coordenador de Uso e Ocupação de Solos. Portaria nº 003/2021. **6)** Pelo REQUERENTE foi apresentado ainda, os seguintes documentos: **a)** CERTIDÕES ESTADUAIS AÇÕES CÍVEIS PESSOA FÍSICA 1o. GRAU - TJBA - Expedidas aos 04/08/2021, com validade de 30 dias, números 005060280 e 005060281, onde verifica-se NÃO CONSTAR em nome dos requerentes, distribuição de feitos cíveis no Estado da Bahia, incluídos das varas de família, incluindo as que versam sobre Tutela e Curatela, Varas de Registros Públicos, Varas de Acidentes de Trabalho, Varas da Fazenda Pública Municipal e Estadual; **b)** CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL, de NADA CONSTA em relação a ações de natureza cível, expedidas pelo TRF1, n. 13841088/2021, aos 04/08/2021, com validade de 90 dias, em nome do requerente José Romário Dantas de Souza, código de segurança: 53D5 CB93 711E 7D26 7AAE 5888 6FE6 7C67; **c)** CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS, nº 23872581/2021 e 23872543/2021, em nome do requerente e esposa, expedidas aos 04/08/2021, com validade até 30/01/2022, onde certifica-se que "NÃO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas"; **d)** CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS do ESTADO DA BAHIA, N. 20213127094, com o CPF do requerente, e, [REDACTED] requerente, ambas expedidas aos 04/08/2021, com validade de 60 dias; Referente as CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, em nome do requerente e esposa; e, as Certidões Negativas Pessoa Física Municipal de Tucano/BA, além da CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL, em relação a ações de natureza cível, expedidas pelo TRF1, em nome da esposa do requerente, o solicitante e sua advogada se comprometem a apresentá-las perante o RGI competente, durante a tramitação do procedimento de usucapião. **7)** Pelo ADVOGADO do REQUERENTE me foi dito e declarado por este ato notarial que prestou assistência jurídica e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. **8)** Finalmente, o REQUERENTE, declara, sob as penas da lei: **a)** que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informado sobre as sanções cíveis e criminais em caso de falsa declaração; **b)**

Clímia Bastos Silva
Escritorinha Substituta

declarando não terem obtido resposta até o momento, mas, comprometendo-se a apresentar dita certidão positiva e/ou negativa ao RGI competente por ocasião do protocolo do pleito de usucapião que tramitará naquela serventia; **1.6)** Referente ao imóvel confrontante aos fundos, inscrição municipal 01.01.114.0301.001, foi apresentado: a) Certidão expedida pelo RGI desta Comarca, aos 16/06/2021, com validade de 60 dias, conforme Portaria Conjunta CGJ/CCI 08/2020, onde consta: "Certifica a requerimento da parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente neste Cartório, verifiquei constar registro de aquisição de propriedade imóvel urbano, em nome de Secretaria de Educação e Cultura, na pessoa do Sr. Osvaldo de Sales Gonçalves, [REDACTED]

medindo sessenta (60) metros de frente, por cem (100) metros de frente a fundo, terreno que se destina a construção de um Prédio Escolar com seis (06) salas de aula, dividindo-se ao nascente, com terreno onde está sendo implantado a construção de Instituto Educacional Tucanense; ao poente e sul, com terreno de João Manoel de Andrade e José Luis de Andrade, ao norte, com terreno de Jonas Oliveira, devidamente registrado sob o R-1-805, fls. 209, Livro 2, em 10.05.1978"; **1.7)** Os requerentes, bem como advogado que os assiste, declaram que se responsabilizam perante o RGI competente, a providenciar qualquer documentação e/ou notificação de terceiros porventura interessados, bem como órgãos públicos e entes públicos, além de Município, Estado e União, na qualidade de confrontantes e/ou interessados e/ou em decorrência de Lei ou ato normativo. **1.8)** Referente a planta e memorial descritivo, acima indicados, foi apresentado pela requerente ART OBRA/SERVIÇO BA 20190169360, expedida pela responsável técnica Laíla Gonçalves de Souza, [REDACTED]

em nome de José Romário Dantas de Souza, subscrita pela referida responsável técnica e pelo solicitante/requerente, com firmas reconhecidas, ART no valor de R\$ 85,96, registrada aos 16/10/2019, nosso número 50665987. **2)** Conforme petição apresentada, a área que se pretende usucapir está localizado na Rua Acbal Miranda Bastos, 30, centro, Tucano/BA, inscrição municipal 01.01.114.0366.001, sendo um lote com área de 235m², com 10m de frente e fundos, por 23,50m de ambos os lados, área construída de 198,36m², área de ocupação 111,88m² e taxa de ocupação de 47,61%, inscrição imobiliária municipal 01.01.114.0366.001, confrontando-se do lado direito com imóvel de José Adilson Bernades Nunes, inscrição municipal 01.01.114.0376.001, e, no lado esquerdo, com imóvel de Alex Abelino, Rosa Maria e Arilton Júnior, inscrição municipal 01.01.114.0356.001, bem como ao fundo, com o Prédio Público Municipal de Educação sob inscrição municipal 01.01.114.0301.001. **3)** O requerente, declara, sob sua conta, risco e responsabilidade, juntamente com o "Recibo" acima indicado, que conforme art. 238 do Código Civil, contaria com o lapso temporal superior à 15 anos, para pleitear usucapião extraordinário, declarando, ele com a assessoria jurídica de seu advogado, tratar-se de posse "ad usucapionem", declarando que a posse é de forma mansa e pacífica, firmando assim uma posse ininterrupta, sem oposição, com boa-fé e justo título, sobre o imóvel usucapiendo, com animus domini, exteriorizando a intenção de ter o bem para si, constituindo uma posse ad usucapionem, declarando restar cristalino, à sua ótica, o cumprimento dos requisitos para o reconhecimento a aquisição da

propriedade imobiliária do imóvel descrito, ocasião em que foram advertidos por este Tabelião de que deveriam justificar o óbice à correta escrituração das transações do imóvel indicado e que pretende usucapir, 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, sendo inclusive, alertada juntamente com seu(ua) advogado(a) neste momento de que a prestação de declaração falsa, bem como a apresentação de documentação falsa configura o crime de falsidade, sujeito às penas da lei, justificando ela que o óbice consiste no fato de que "o imóvel não possui matrícula no RGI competente", conforme petição apresentada; **4)** O requerente declara, sob sua conta, risco e responsabilidade, que sempre agiu de forma responsável perante as taxas, impostos e obrigações inerentes ao bem imóvel, apresentando a certidão negativa de IPTU acima indicada." **5)** Declara o requerente, que o imóvel possui valor de avaliação de R\$ 169.044,28 (cento e sessenta e nove mil, quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos), Avaliação expedida pelo Município de Tucano/BA, aos 10/06/2021, subscrita por José Valdi Santana Araújo, Diretor de Arrecadação de T. Municipais. Portaria nº 005/2021 e Adriano Gomes de Macêdo, Coordenador de Uso e Ocupação de Solos. Portaria nº 003/2021. **6)** Pelo REQUERENTE foi apresentado ainda, os seguintes documentos: **a)** CERTIDÕES ESTADUAIS AÇÕES CÍVEIS PESSOA FÍSICA 1o. GRAU - TJBA - Expedidas aos 04/08/2021, com validade de 30 dias, números 005060280 e 005060281, onde verifica-se NÃO CONSTAR em nome dos requerentes, distribuição de feitos cíveis no Estado da Bahia, incluídos das varas de família, incluindo as que versam sobre Tutela e Curatela, Varas de Registros Públicos, Varas de Acidentes de Trabalho, Varas da Fazenda Pública Municipal e Estadual; **b)** CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL, de NADA CONSTA em relação a ações de natureza cível, expedidas pelo TRF1, n. 13841088/2021, aos 04/08/2021, com validade de 90 dias, em nome do requerente José Romário Dantas de Souza, código de segurança: 53D5 CB93 711E 7D26 7AAE 5888 6FE6 7C67; **c)** CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRABALHISTAS, nº 23872581/2021 e 23872543/2021, em nome do requerente e esposa, expedidas aos 04/08/2021, com validade até 30/01/2022, onde certifica-se que "NÃO CONSTA do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas"; **d)** CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS do ESTADO DA BAHIA, N. 20213127094, com o CPF do requerente, e

aos 04/08/2021, com validade de 60 dias; Referente as CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO, em nome do requerente e esposa; e, as Certidões Negativas Pessoa Física Municipal de Tucano/BA, além da CERTIDÃO JUDICIAL CÍVEL, em relação a ações de natureza cível, expedidas pelo TRF1, em nome da esposa do requerente, o solicitante e sua advogada se comprometem a apresentá-las perante o RGI competente, durante a tramitação do procedimento de usucapião. **7)** Pelo ADVOGADO do REQUERENTE me foi dito e declarado por este ato notarial que prestou assistência jurídica e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. **8)** Finalmente, o REQUERENTE, declara, sob as penas da lei: **a)** que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informado sobre as sanções cíveis e criminais em caso de falsa declaração; **b)**

Clímia Bastos Silva
Escritorinha Substituta

que requer e autoriza o Senhor Oficial do Ofício de Registro de Imóveis competente, a prática de todos os atos registrais em sentido amplo, nos termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil, inclusive com as notificações pertinentes; **c)** Que compromete-se, juntamente com seu (sua) advogado(a), a apresentar perante o ofício de registro de imóveis desta Comarca toda a documentação necessária para a instrução de procedimento extrajudicial de usucapião, que mostre-se necessário e que lhes sejam exigidos, inclusive diligências ao imóvel indicado e/ou confinantes, buscas e expedições de certidões imobiliárias negativas e/ou positivas e/ou de inteiro teor e/ou das quais o oficial de registro de imóveis julgue necessários, em relação ao imóvel usucapiendo e/ou confinantes, bem como eventuais notificações e/ou contra-notificações, além de sanar eventuais dúvidas junto ao profissional que realizou planta, pelo que assumem tal compromisso neste ato e concordam, abaixo assinando, sob suas exclusivas responsabilidades **d)** que o REQUERENTE, fora instruída por seu advogado de todos os termos do artigo 1.071, do Código de Processo Civil, que prevê este procedimento, nos seguintes termos: "Art. 1.071. O Capítulo III do Título V da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 216-A: (Vigência) - "Art. 216- A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante a Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis da Comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias; II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos reais e de outros direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis confinantes; III- certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente; IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel."; **e)** Que declaram, reiterando o disposto em suas declarações acima, que possui os requisitos para a aquisição da propriedade do imóvel usucapiendo por meio da usucapião. **f)** que aceita esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo; " **9) CERTIFICA O TABELIÃO/ESCREVENTE SUBSTITUTO:** Que as partes foram cientificadas sobre o teor do art. 119, § 1º do Código de Normas, que estabelece que na ausência de assinatura de uma das partes, após transcorridos 30 (trinta) dias contados da lavratura do ato, o Tabelião declarará incompleta a escritura e consignará, individualizando, as assinaturas faltantes; e, advertidas as partes no corpo da escritura, serão devidas as taxas e os emolumentos correspondentes; Que conforme artigo, 7º, do Provimento nº 18/2012, do Conselho Nacional de Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial no prazo legal junto à CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados; Que conforme determina o art. 14, do Provimento nº 39/2014, do Conselho Nacional de Justiça - Corregedoria Nacional de Justiça, datado de 25 de Julho de 2014, assinado pelo Exmº. Sr. Dr. Conselheiro Guilherme Calmon, Corregedor Nacional de Justiça em exercício,

foram realizadas buscas, na presente data, junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não sendo encontrado qualquer anotação de Indisponibilidade de Bens em nome do REQUERENTE que impeçam a lavratura deste ato, de acordo com Relatório de Consulta de Indisponibilidade, gerando o código hash 5f6c.fb81.6ed4.7b17.155a.5639.246e.56bc.a458.62e4; 7388.3828.af9f.dc4c.9011.accc.7d24.c324.18c3.8523; Sendo tão somente o que tinha a certificar, encerro a lavratura da presente ATA NOTARIAL, nos termos dos artigos 6º e 7º, inciso III, da Lei Federal nº 8935/94 e dos artigos 364 e 365, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro; Que nos termos do art. 81 e art. 821-B, §§ 1º, 2º e 5º do Código de Normas e Procedimentos do Extrajudicial do Estado da Bahia, o interessado/requerente/solicitante foi expressamente advertido de que para fins de cobrança do DAJE relativo a emolumentos, FECOM, Def. Pública, Taxa de Fiscalização, PGE e Fundo do Ministério Público da Bahia, atinentes à confecção e lavratura da presente, deveria, conforme dispositivos acima indicados, declarar o valor de mercado atualizado do imóvel, tendo ele interessado/requerente/solicitante sustentado e reiterado a indicação do valor de R\$ 169.044,28 (cento e sessenta e nove mil, quarenta e quatro reais e vinte e oito centavos) já declarado, pelo que restou advertido de que, caso venha a apresentar este título à registro perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, e, na ocasião, proceda ele interessado de maneira diversa, lá formulando voluntariamente a declaração prevista nos §§ 1º do art. 821-B do Código de Normas em valor superior ao ora indicado, bem como, igualmente, venha a aceitar voluntariamente valor superior atribuído nos termos do § 5º do art. 821-B do Código de Normas, tudo para fins de registro, deve ele interessado/inventariante/cessionário/adjudicatário, em vista de eventual ou possível contradição, realizar a complementação das taxas e emolumentos devidos pela lavratura do presente ato em consonância com o valor superior, se for o caso de sê-lo, considerando que: **i)** As custas, taxa judiciária e os emolumentos constituem espécie tributária, sendo taxas (ADI1.145); **ii)** O art. 821 do Código de Normas disciplina que no exercício de suas funções, cumpre aos Oficiais de Registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos, por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício registral, excetuando-se a complementação do imposto de transmissão, caso o valor base para o cálculo dos emolumentos (taxa) seja declarado superior àquele avaliado pela Fazenda Pública, nos termos do §§ 6º do art. 821- B do Código de Normas, não se incluindo na referida exceção, a espécie tributária "taxa", que compreende custas, emolumentos e taxa judiciária; **iii)** O Teor da Lei Estadual nº 12.373/2011, alterada pela Lei Estadual nº 14.025/2018; **iiii)** O Teor do Decreto Judiciário nº 918/2020; **v)** A Tabela II – Atos dos Tabeliães de Notas, itens I e II, 9), e, **v)** A Tabela III – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, itens I e II, 3); onde verifica-se que tanto perante o Tabelião de Notas, quanto perante o Oficial de Registro de Imóveis, são idênticas as bases de cálculo para as taxas e emolumentos sobre atos com valor econômico, sendo idênticas, inclusive, as faixas de valores e os valores à pagar, além de semelhantes as redações do item II, 9) da Tabela II – Atos dos Tabeliães de Notas e do item II, 3) da Tabela III - Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis, de modo que tal circunstância, se caracterizada, suprime parte do pagamento das taxas e emolumentos devidos pela confecção do título, com a disparidade de recolhimento entre os emolumentos pela instrumentalização do título, taxas

Camila Britos Sifre
Escrevente Substituta

fiscal, Pge, Dpe, Fecom e Fmmpba, ante os emolumentos pelo registro do título; taxas fiscal, Pge, Dpe, Fecom e Fmmpba, sendo que além de tratar-se do mesmo título, trata-se da mesma base de cálculo e critério de incidência, estando ciente, portanto, o interessado/requerente/solicitante, da sua responsabilidade de complementação das taxas e emolumentos devidos pela lavratura do presente ato para viabilização de registro, se for o caso de verificadas as disparidades, em vista de eventual caracterização de evasão fiscal e suas repercussões cíveis, administrativas e penais. Lavrada a presente ATA NOTARIAL e lida em voz alta à parte, achou em tudo conforme, aceitaram e assinam, comigo Tabelião, dispensada a presença de testemunhas, consoante o Artigo 215, Parágrafo 5º, do Código Civil. Eu, Tabelião, que fiz digitar, subscrevo e assino em público e raso, DOU FÉ. Emolumentos R\$ 877,26 - Taxa Fiscal R\$ 480,95 - FECOM R\$ 185,09 - PGE R\$ 26,92 - FMMPBA R\$ 14,02 e Def. Pública: R\$ 17,96. Valor do DAJE R\$ 1.402,20 - DAJE nº 2103 002 017485. Dou fé. Tucano/BA, data supra. Em testº da verdade. O Tabelião: (Cleber Leandro Lucena). José Romário Dantas de Souza - Requerente / Solicitante Maria Rosa de Santana Souza - cônjuge do Requerente / Solicitante Diego Santana Cavalcante - Advogado - OAB/BA 53.907. CLEBER LEANDRO LUCENA - Tabelião." Está conforme o original. Dou fé. Tucano, 09 de fevereiro de 2022. Instrumento digitado por Escrevente Substituta Camila Bastos Silva, e Eu, Cleber Leandro Lucena, Tabelião, conferi, subscrevo e assino em público e raso. Emol.R\$65,63 Taxa Fiscal R\$ 46,61 FECOM R\$17,94 Def. Pub R\$1,73 PGE R\$2,61 e FMMPBA R\$1,36, DAJE R\$135,88 sob N° 2103 002 025747.

Camila Bastos Silva
Escrevente Substituta

