

CARTÓRIO MATA DE SÃO JOÃO

TABELIONATO DE NOTAS COM FUNÇÃO DE PROTEÇÃO

PRAÇA BARÃO ACÚDA TORRE, Nº 129 - CENTRO - MATA DE SÃO JOÃO - CEP 48.280-000 - BA

TEL.: (71) 3635-1515 E-MAIL: contato@cartoriosj.com.br

Tabeliā: Michelle Neto Collin

LIVRO: 1


TERMO: 21

FOLHAS: 109\110 e verso

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO na forma e teor a seguir transcritos:

TRASLADO

SABAM quantos esta Ata Notarial virem que aos 04 (quatro) dias do mês de junho no ano de 2020 (dois mil e vinte), em trânsito nesta Cidade e Comarca de Mata de São João, Município integrante do Estado Bahia, República Federativa do Brasil, em cartório de Notas com Função de Protesto, perante mim, Michelle Neto Collin – Tabelião, compareceu a solicitante: JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS, brasileira, maior, capaz, viúva, conforme averbação na certidão de casamento apresentada e ora arquivada, comerciante, nascida em 06/02/1944, filha de Félix da Silva Estrêla e Luzia Pereira de Almeida, portadora da Cédula de identidade RG nº [REDACTED], inscrita no CPF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliada na [REDACTED], Município de Mata de São João - Bahia, CEP: 48.280-000, requerendo a lavratura da presente Ata Notarial, nos termos do art. 1071, inciso I, do Novo Código de Processo Civil. Compareceu ainda neste ato na qualidade de Advogado da solicitante: Dr. FERNANDO CÉSAR DE CASTRO SILVA, brasileiro, maior, solteiro, advogado, inscrito na OAB/BA nº [REDACTED] e [REDACTED], endereço eletrônico: fcastro031964@hotmail.com. Pela solicitante me foi dito sob pena de responsabilidade civil e criminal, que todos os documentos apresentados foram nos originais 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 cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E perante mim, Tabelião, 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 arts. 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.”; foi solicitado desta Tabelião de Notas a lavratura da presente ata, onde foi relatado o seguinte: **1 – DAS DECLARAÇÕES:** 1.1 - Que a espécie pretendida no presente pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião é a **EXTRAORDINÁRIA**, nos termos do art. 1238 do Código Civil Brasileiro; 1.2 – Isto Porque, a Solicitante detém a posse de forma mansa e pacífica e sem oposição, há mais de 38 anos, do imóvel adquirido por meio de instrumento particular de cessão de direitos


 hereditários, datado em 17/03/1981, com Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e das Pessoas Jurídicas da Comarca de Mata de São João, de nº 13761; 1.3 - O imóvel usucapiendo possui as seguintes características: uma área de terras medindo 901,83 m² (novecentos e um metros quadrados), com área construída de 254,00 m² (duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados); está localizado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 125, Centro, Mata de São João, Bahia, CEP: 48.280-000; 1.4 - Que hoje o imóvel está alugado ao Ministério Público Estadual; 1.5 - Que o imóvel possui a inscrição imobiliária Municipal de nº 001041, desde 04/02/1997, conforme Certidão de 1º Lançamento nº 000488/2020, emitida em 14/02/2020, e Certidão Negativa de Débitos Municipais nº 000885/2020, emitida em 06/05/2020, com validade até 05/06/2020, ambas emitidas pela Prefeitura de Mata de São João, no nome de Pedro Gonçalves dos Santos/Esposa. O Sr. Pedro Gonçalves dos Santos era o esposo da Solicitante, e faleceu em 27/09/2015, conforme averbação na certidão de casamento apresentada e ora arquivada; 1.6 - O valor Venal do imóvel é de 42.017,44 (quarenta e dois mil, dezessete reais e quarenta e quatro centavos), conforme Certidão de Valor Venal 2020, emitida pela Prefeitura de Mata de São João, em 07/05/2020, válida até 31/12/2020; **1.7 - Transcrição do Memorial Descritivo:** Aplicação: Usucapião. Proprietário: Joselita Estrela dos Santos. Localização: Rua Marechal Deodoro da Fonseca nº 125, Bairro Centro, Cidade: Mata de São João - BA, CEP: 48.280-000. Objetivo: Levantamento Planimétrico. Área Total: 901,83m². Perímetro: 132,83m. **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** "Inicia-se a descrição das poligonais deste perímetro: . O vértice V1, de coordenadas N= 8.614.758,21m e E= 576.103,06m.. Situado na frente confrontando com Rua Mal. Deodoro da Fonseca, e distância de 3,65m, até o Vértice V2, de coordenadas N= 8.614.759,30 e E=576.106,55m. . O Vértice V2, de coordenadas N=8.614.759,30 e E= 576.106,55m. Situado na frente confrontando com Rua Mal. Deodoro da Fonseca, e distância de 19,13m, até o Vértice V3, de coordenadas N= 8.614.758,88m e E= 576.125,68. . O Vértice V3, de coordenadas N= 8.614.758m e E= 576.125,68m. Situado no lado direito confrontando com Sergio de Jesus, e distância de 47,50m, até o Vértice V4, de coordenadas N= 8.614.712,87m e E= 576.113,86m. . O vértice V4, de coordenadas N= 8.614.712,87m e E= 576.113,86m. Situado no fundo confrontando com Parque da Cidade, e distância de 10,00m, até o Vértice 5, de coordenadas N= 8.614.707,54 e E= 576.105,41m. . O vértice 5, de coordenadas N= 8.614.707,54 e E= 576.105,41m. Situado no fundo confrontando com Parque da Cidade, e distância de 14,80m, até o Vértice V6, de coordenadas N=8.614.720,74 e E= 576.098,73. . O vértice 6, de coordenadas N=8.614.720,74 e E= 576.098,73. Situado do lado esquerdo com Carlos Moura de Souza, e distância de 37,75m, até o Vértice V1, de coordenadas N= 8.614.758,21m e E= 576.103,06m. Todas as poligonais deste perímetro está referenciada no Sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 39º WGr, Tendo como Datum - SIRGAS 2000. Anexo : Planta Topográfica planimétrico é parte integrante deste memorial descritivo. Mata de São João, BA -05/02/2020. Responsável Técnico Valter Matias de



CARTÓRIO MATA DE SÃO JOÃO

TABELIONATO DE NOTAS COM FUNÇÃO DE PROTESTO
PRAÇA BARÃO AÇU DA TORRE, N° 129 - CENTRO - MATA DE SÃO JOÃO - CEP 48.280-000 - BA.
TEL.: (71) 3635-1515 - E-MAIL: contato@cartorionet.com.br
Tabeliã: Michelle Neto Collin

Sena Junior - Técnico em Agrimensura- CFT Registro Nacional n° 0005476720, 1.8 - Que os solicitantes nomeiam para assisti-los e acompanhar integralmente a lavratura da ATA NOTORIAL ora requerida o Dr. **FERNANDO CÉSAR DE CASTRO SILVA**, inscrito na OAB-BA sob n° [REDACTED]. 2 - DOS DOCUMENTOS: Foram apresentados os seguintes documentos, cujas cópias ficam ora arquivadas: I) petição inicial assinada pelo advogado da solicitante; II) Procuração outorgando poderes para o advogado; III) Carteiras de identidade, certidão de casamento e comprovante de residência da solicitante e carteira da OAB/BA do advogado; IV) Contrato Particular de Cessão de Direitos Hereditários, tendo como partes: na qualidade de Cedente, a Sra. NINA ROSA DOS SANTOS, como representante dos herdeiros dos autores da herança, Sr. MANOEL SOARES DE ATAIDE e Sra. OTÍLIA BORGES DE ATAIDE, e como Cessionária a Sra. JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS. Sendo o Objeto da transação o imóvel construído sobre o terreno situado na Rua Passagem e atualmente, Rua Deodoro da Fonseca, n° 151, Mata de São João, Bahia, datado em 17/03/1981. V) Certidão emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis do Município de Mata de São João, Bahia, emitida em 08/05/2020, certificando que às Folha 34, do Livro 3-M, sob n° de ordem 13761, consta o registro de um terreno situado na Rua da Passagem, nesta cidade, medindo 22,50 m de frente, 19,50 m de fundo, 55,00 m de um lado e 45,00 m do outro lado, com total de 1.050m², pertencente a MANOEL SOARES DE ATAYDE, conforme escritura pública de compra e venda, lavrada nas Notas do Cartório do Município de Pojuca, em 20/08/1964; VI) Certidão de Primeiro Lançamento, n° 000488/2020 expedida pela Prefeitura Municipal de Mata de São João/Bahia, em 14/02/2020; VII) Certidão de Valor Venal 2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Mata de São João/Bahia, em 07/05/2020; VIII) Certidão Negativa de Débitos Municipais, n° 000885/2020, emitida pela Prefeitura de Mata de São João, em 06/05/2020, válida até 05/06/2020; (IX) Certidão de Distribuição para Fins Gerais Cíveis e Criminais, n° 44741, emitida pela Seção Judiciária de Estado da Bahia Estadual, de NADA CONSTA contra, JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS e CPF: [REDACTED]; X) Certidão de Distribuição de 2° Grau Ações Cíveis (todos os pólos), emitida pelo Poder Judiciário, Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, n° 00107154, de NADA CONSTA contra, JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS e CPF: [REDACTED]; XI) Certidão Estadual, Ações Cíveis - Juizados Especiais (todos os pólos), emitida pelo Poder Judiciário do Estado da Bahia, n° 00013736, de NADA CONSTA contra, JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS e CPF: [REDACTED]; XII) Certidão Estadual, Ações Cíveis - Pessoa Física - 1° Grau, Poder Judiciário, Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, n° 004281264, de NADA CONSTA contra, JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS e CPF: [REDACTED]; XIII) PLANTA DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO, juntamente com o MEMORIAL DESCRITIVO e TRT/CFT n° BR20200486497, devidamente assinados pelo responsável Técnico Valter Matias de Sena Junior - Técnico em Agrimensura- RNP n° 80920098568/CFT. 3 - DA DILIGÊNCIA: Nos termos do §4° do art. 1418 do Provimento Conjunto N.º CGJ/CCI - 04/2016 do Tribunal de Justiça



da Bahia. No dia 20 de maio 2020, às 15:00 horas, diligenciei até o imóvel usucapindo, situado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 125, Centro, Mata de São João, Bahia, juntamente com a solicitante JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS, acima qualificada, e nele verifiquei a exteriorização da posse ora relatada. Diante da planta do imóvel que me foi apresentada, pude atestar as informações ali constantes: O imóvel encontra-se fechado no alinhamento com o logradouro público, por meio de muro de alvenaria, com altura superior a 2,00m, com acessos de veículos e pedestres, por meio de portões de madeira. Dentro do imóvel pude atestar a existência de uma casa de um pavimento, construída em alvenaria e com cobertura em telha cerâmica, recuada do alinhamento e das divisas, com um quintal aos fundos, onde hoje está estabelecida Promotoria de Justiça de Mata de São João, órgão pertencente ao Ministério Público do Estado da Bahia, conforme placa de identificação afixada no Gradil. Anexo a casa, na lateral esquerda, existe uma garagem afastada da mesma por aproximadamente dois metros, também em alvenaria e com cobertura em telha cerâmica, que possui afastamento de aproximadamente um metro e trinta centímetros, da divisa lateral esquerda, descrita na Planta de Levantamento como pertencente a Sergio de Jesus, e fechamento em muro de alvenaria. O imóvel está fechado também com muros de alvenaria, com altura média de dois metros, aos fundos com Parque da Cidade, e na divisa direita com imóvel de propriedade de Carlos Moura de Souza, mantendo a casa nesta divisa um afastamento de aproximadamente um metro e cinquenta centímetros, tudo conforme Planta de Levantamento Topográfico Planimétrico apresentada. Sendo o que foi por mim constatado presencialmente, dou fé. E pelo advogado da solicitante me foi dito e declara por este ato notarial que presta assistência jurídica a mesma e que acompanhou integralmente a lavratura da presente ATA NOTARIAL. Finalmente, a solicitante deste ato declara, sob as penas da lei: 1) que todas as declarações prestadas nesta ATA NOTARIAL são verdadeiras, sendo informada sobre as sanções cíveis e criminais sem caso de falsa declaração; 2) que requer e autoriza o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a prática de todos os atos registraes em sentido amplo, nos termos do art. 1071 do Código de Processo Civil; 3) que a solicitante foi instruída por seu advogado de todos os termos do art. 1071 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. (Vigência) "Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do 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



CARTÓRIO MATA DE SÃO JOÃO

TABELIONATO DE NOTAS COM FUNÇÃO DE PROTESTO
PRAÇA BARÃO AÇUDA TORRE, N.º 129 - CENTRO - MATA DE SÃO JOÃO - CEP 48.280-000 - BA.
TEL.: (71) 3635-1515 - E-MAIL: contato@cartoriomata.com.br
Tabeliã: Michelle Neto Collin

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 4) que aceita esta ATA NOTARIAL em todos os seus termos e conteúdo. Conforme art. 7º do Provimento n.º 18/2012, do Conselho Nacional da Justiça, será procedido o cadastro do presente ato notarial no prazo legal junto à CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados. Em cumprimento ao Provimento n.º 39/2014 CNJ, art. 14, faço constar o relatório de consulta de Indisponibilidade de Bens emitido pela - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - Código HASH: fe2d2eab.c886.a7b9.h1f8.4ed5.4d91.cf7f.4da6.8bc7 - Data e hora da pesquisa: 04/06/2020 às 10:51:05, onde informa que; **RESULTADO: NEGATIVO PARA O FILTRO (CPF n.º [REDACTED])** - **INDICADO**, disponível para consulta em: <https://www.indisponibilidade.org.br>. As exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato foram cumpridas. Sendo tão somente o que tinha a certificar, encerro a lavratura da presente ata notarial, nos termos dos arts. 6º e 7º inciso III, da Lei Federal n.º 8.935/94 e dos artigos 405 e 425, inciso II, do Código de Processo Civil Brasileiro, que estabelecem: "Art. 405. O documento público faz prova não só da sua formação, mas também dos fatos que o escrivão, o chefe de secretaria, o tabelião ou o servidor declarar que ocorreram em sua presença." e "Art. 425. Fazem a mesma prova que os originais: (...) II - os traslados e as certidões extraídas por oficial público de instrumentos ou documentos lançados em suas notas." Lavrada a presente ATA NOTARIAL e lida em voz alta à parte, acharei em tudo conforme, aceitará e assina, comigo Tabeliã, dispensada a presença de testemunhas, consoante o art. 215, §5º, do Código Civil. Eu, Michelle Neto Collin - Tabeliã, digitei, conferi, subscrevo e assino em público e raso. **EM TESTEMUNHO (a.a.) sinal público DA VERDADE**, dou fé. Foi recolhido o DAJE n.º 1511.002.013845, no valor de R\$ 595,58 (quinhentos e noventa e cinco reais e cinquenta e oito centavos). Emolumentos R\$ 287,66 - Taxa Fiscal R\$ 204,28 - FÉCOM R\$ 78,62 - Def. Pública R\$ 7,64 - Pge R\$1 1,43 - FMMPBA R\$ 5,95. Mata de São João - Bahia, 04 de junho de 2020. (a.a.) JOSELITA ESTRELA DOS SANTOS - SOLICITANTE // (a.a.) FERNANDO CÉSAR DE CASTRO SILVA - ADVOGADO // (a.a.) MICHELLE NETO COLLIN - TABELIÃ. (Traslada em seguida, nos termos do art. 228, CN - BA). O presente ato não possui validade jurídica sem o respectivo selo, conforme decreto DPJ 395/2012.

EU

Fernanda Alves da Costa Argôlo

FERNANDA ALVES DA COSTA ARGÔLO - ESCRIVENTE AUTORIZADA

