

ANEXO 03 - ATA NOTARIAL COMPLETA, CONFORME ART. 4º DO PROVIMENTO 65/2017 DO CNJ

ESCRITURA PÚBLICA DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, ao(s) (DATA), nesta Cidade e Comarca de (COMARCA), no Estado de (ESTADO), no (CARTÓRIO) situado (ENDEREÇO), compareceu(ram), como SOLICITANTE(S): (NOME E QUALIFICAÇÃO). Reconheço a identidade da(s) parte(s), conforme documentação apresentada, bem como a capacidade da(s) mesma(s), nos termos do artigo 215 do Código Civil. Então, pelo(s) SOLICITANTE(S) me foi dito que pretende requerer o reconhecimento extrajudicial da propriedade de imóvel adquirida por usucapião, tendo requerido a lavratura de ATA NOTARIAL na forma do art. 4º, I, do Provimento 65/2017 do CNJ, que faço nos seguintes termos:

I) QUALIFICAÇÃO DO REQUERENTE (USUCAPIENTE): [qualificar todos os requerentes da usucapião e respectivo(s) cônjuge(s) ou companheiro(s), se houver, constando: nome completo, nacionalidade, profissão, estado civil, CPF e RG, endereço eletrônico, domicílio e residência]. [Se for pessoa jurídica, constar: NOME DA PESSOA JURÍDICA, CNPJ, com sede (endereço completo com CEP), registrada na (dados do registro), e-mail, neste ato representada por (nome e qualificação completa do representante e dados da procuração ou contrato social que lhe dão poder de representação).]

II) QUALIFICAÇÃO DO TITULAR REGISTRAL DO IMÓVEL USUCAPIENTE: [qualificar todos os titulares de direito real inscrito na matrícula do imóvel usucapiente, com o máximo de dados existentes].

III) DO IMÓVEL A SER USUCAPIDO:

[Descrever o imóvel conforme consta na matrícula do registro, caso haja coincidência entre os a descrição publicizada e a do bem a ser usucapido]

OU

[Se o imóvel tiver descrição diversa da matrícula, ou não tiver registro ou transcrição anterior, deverá ser descrito conforme o memorial feito pelo profissional, (constando seu nome, inscrição no órgão de fiscalização e apresentação da ART ou RRT), bem como indicando a existência de edificação, benfeitoria ou qualquer acessão existente no imóvel]

IV) DO TEMPO E CARACTERÍSTICAS DA POSSE:

[Relatar o tempo e as características da posse do requerente e de seus antecessores]

No dia [DATA], neste Tabelionato, compareceu o requerente [nome], que após ser identificado, foi alertado de que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. Em seguida, me prestou o seguinte depoimento:

“QUE sua posse teve início em 1990, quando o mesmo invadiu o lote e passou a nele viver, com sua família; QUE ao longo do ano de 1990 foi construída uma pequena casa, com sobras de madeira e de telhas; QUE no ano de 1995 o depoente começou a construir com alvenaria dois pequenos cômodos; QUE existe, desde 1996, instalação elétrica no imóvel, conforme contas expedidas em nome do Requerente.”

[OU]

“QUE o requerente adquiriu os direitos sobre o imóvel de FULANO DE TAL, conforme contrato particular de compra e venda firmado em [data], tendo pago o valor de R\$[preço] pelo imóvel.; QUE Fulano de Tal possuía o imóvel em razão de compra feita dos herdeiros do titular registral, instrumentalizada em contrato de promessa de cessão de direitos hereditários, firmada em [data], tendo o valor sido integralmente quitado à época.”

Prestado o depoimento pessoal, me foram apresentadas cópias dos citados contratos, através das quais constato que tais negócios jurídicos estão documentados, havendo prova de data pretérita feita através do reconhecimento de firma do signatário X, realizada em X, no cartório X [OU] através do registro do referido título em Cartório de Títulos e Documentos, realizado em X, no cartório X.

V) FORMA DE AQUISIÇÃO DA POSSE:

[Constar a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte requerente]

Conforme depoimento do Requerente, transcrito no item IV, e cópia do contrato de promessa de cessão de direitos hereditários, apresentado pelo requerente, a posse foi adquirida de forma onerosa em [data].

VI) MODALIDADE DE USUCAPIÃO PRETENDIDA:

[Indicar o tipo de usucapião pretendida e sua base legal ou constitucional]

O requerente pretende o reconhecimento da usucapião constitucional urbana, com base no art. 183 da Constituição, uma vez que preenche todos os requisitos previstos na norma legal.

VII) DOS IMÓVEIS ATINGIDOS PELA USUCAPIÃO:

[Apontar o número de imóveis atingidos pela pretensão aquisitiva e a localização: se estão situados em uma ou em mais circunscrições]

Tendo em vista que a descrição do imóvel usucapiendo coincide com a descrição constante na matrícula X, livro 2, do Registro de Imóveis de [Comarca], esta será a única matrícula atingida pela pretensão. O imóvel está localizado no município de X, sendo atribuição do Registro de Imóveis da comarca de [comarca] realizar o seu registro.

[OU]

O imóvel a ser usucapido não tem registro ou transcrição anterior. Nos termos da certidão emitida pelo Município de [nome], em [data], o imóvel está situado na circunscrição atribuída ao 2º Ofício de Registro de Imóveis de [comarca].

VIII) DO VALOR DO IMÓVEL:

[Informar o valor de mercado aproximado, atribuído ao imóvel pelo usucapiente e o valor venal do imóvel relativo ao último lançamento do imposto predial e territorial urbano ou ao imposto territorial rural]

O(s) usucapiente(s) atribuem ao imóvel o seguinte valor de mercado: R\$XX (valor por extenso).

[Se o imóvel for urbano]

O imóvel está avaliado pelo Município, para fins de IPTU, pelo valor de R\$XX (valor por extenso).

[Se o imóvel for rural]

O imóvel está avaliado pela União, para fins de ITR, pelo valor de R\$XX (valor por extenso).

IX) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

[Constar outras informações que o tabelião de notas considere necessárias à instrução do procedimento, tais como depoimentos de testemunhas ou partes confrontantes]

IX.A) DA DILIGÊNCIA FEITA NO IMÓVEL: No dia [data], das [X] às [X] horas, realizou-se diligência no imóvel, na [endereço completo], através do qual se constatou os seguintes fatos:

[tentar apurar o máximo de fatos, conforme roteiro abaixo]

Imóveis com destinação urbana, com edificação, com fim residencial

- Qual o endereço do imóvel e seu tamanho (área e formato) aproximado;
- Se existe edificação no imóvel, descrevendo-a de forma resumida;
 - o Há quanto tempo existe a edificação e quem construiu;
- Quem está ocupando o imóvel, e qual a sua relação com o requerente;
 - o O ocupante pode ser familiar do requerente, assim como pode ser seu funcionário;
 - o Se o ocupante for o próprio requerente, identificar se moram outras pessoas com ele no imóvel;
- A que título é feita essa ocupação (locação, comodato, invasão, compra da posse, promessa de compra e venda, recebido de herança, etc.);
 - o Nos casos de locação e comodato, por não constituírem posse *ad usucapionem*, questionar quem é o locador ou comodante;
 - o No caso de posse por herança, tentar identificar se existem outros herdeiros que também seriam donos do imóvel e deram autorização para o requerente morar no imóvel;
- Há quanto tempo ocupam o imóvel;
- Quem paga as despesas do imóvel, tais como água, luz, telefone, TV a cabo, quem instalou a antena parabólica e quando foi feita a instalação;
- Quem são os vizinhos de fato, podendo colher os depoimentos, se julgar pertinente;

Imóveis com destinação urbana, com edificação, com fim comercial

- Qual o endereço do imóvel e seu tamanho (área e formato) aproximado;
- Se existe edificação no imóvel, descrevendo-a de forma resumida;
 - o Há quanto tempo existe a edificação e quem construiu;
- Quem está ocupando o imóvel, e qual a sua relação com o requerente;
 - o O ocupante pode ser familiar do requerente, assim como pode ser seu funcionário ou locatário;
 - o Se o ocupante for o próprio requerente, identificar se trabalham outras pessoas com ele, como sócios da atividade desenvolvida;
- A que título é feita essa ocupação (locação, comodato, invasão, compra da posse, promessa de compra e venda, recebido de herança, etc.);

- Nos casos de locação e comodato, por não constituírem posse *ad usucapionem*, questionar quem é o locador ou comodante, a quem é pago o aluguel, de que forma é feito o pagamento, a quanto tempo aluga o imóvel, se o locador sempre foi o requerente (solicitar uma cópia do contrato ou de alguns comprovantes de pagamento, para arquivar junto com a ata, se possível);
- No caso de posse por herança, tentar identificar se existem outros herdeiros que também seriam donos do imóvel e deram autorização para o requerente morar no imóvel;
- Há quanto tempo ocupam o imóvel;
- Quem paga as despesas do imóvel, tais como água, luz, telefone, IPTU;
- Se a atividade comercial exercida tem alvará de funcionamento, transcrevendo os dados relevantes na ata (arquivar uma cópia, se possível);
- Quem são os vizinhos de fato, podendo colher os depoimentos, se julgar pertinente;

Unidades autônomas em condomínio edilício (apartamentos, salas, lojas, vagas de garagem)

- Qual o endereço do imóvel e seu tamanho (área) aproximado (ver guia de IPTU, se houver);
- Descrever a unidade imobiliária, de forma resumida (apartamento, com sala, cozinha, x quartos; ou loja comercial com banheiro, por exemplo);
 - Há quanto tempo existe a edificação e quem construiu;
- Quem está ocupando o imóvel, e qual a sua relação com o requerente;
 - O ocupante pode ser familiar do requerente, assim como pode ser seu funcionário ou locatário;
 - Se o ocupante for o próprio requerente, identificar se moram ou trabalham, como sócios, outras pessoas;
- A que título é feita essa ocupação (locação, comodato, invasão, compra da posse, promessa de compra e venda, recebido de herança, etc.);
 - Nos casos de locação e comodato, por não constituírem posse *ad usucapionem*, questionar quem é o locador ou comodante, a quem é pago o aluguel, de que forma é feito o pagamento, a quanto tempo aluga o imóvel, se o locador sempre foi o requerente (solicitar uma cópia do contrato ou de alguns comprovantes de pagamento, para arquivar junto com a ata, se possível);
 - No caso de posse por herança, tentar identificar se existem outros herdeiros que também seriam donos do imóvel e deram autorização para o requerente usar o imóvel;
- Há quanto tempo ocupam o imóvel;
- Quem paga as despesas do imóvel, tais como água, luz, telefone, internet, IPTU;
- Se comercial a unidade, se a atividade comercial exercida tem alvará de funcionamento, transcrevendo os dados relevantes na ata (arquivar uma cópia, se possível);
- Quem é o síndico do condomínio, obtendo com ele informações sobre quem figura como proprietário do imóvel em seus arquivos, se o ocupante é locador ou se apresenta como proprietário do bem, há quanto tempo usam a unidade, se há débitos condominiais;

Lotes vagos situados na zona urbana

- Qual o endereço do imóvel e seu tamanho (área e formato) aproximado;
- Confirmar se, de fato, não existe edificação no imóvel;
- Verificar se há algum tipo de utilização do imóvel, como plantio, cultivo de animais, uso como estacionamento ou depósito de outros bens móveis (material de construção, máquinas, ferro velho, etc.);
- Verificar se o imóvel está cercado e capinado;
- Constar que o imóvel aparenta estar abandonado, caso não seja visível nenhuma utilização fática do mesmo;
- Apurar quem são os vizinhos de fato, podendo colher os depoimentos, se julgar pertinente;
 - Questionar se sabe quem mantém o imóvel capinado, ou quem utiliza o imóvel, conforme o que for apurado;

Imóvel com destinação rural

- Qual a localização do imóvel e como ele é conhecido na região;

- Se existe algum tipo de edificação no imóvel, descrevendo-a de forma resumida (casa sede, curral, paiol, etc);
 - o Há quanto tempo existe a edificação e quem construiu;
- Quem está ocupando o imóvel, e qual a sua relação com o requerente;
 - o O ocupante pode ser familiar do requerente, assim como pode ser seu funcionário;
 - o Se o ocupante for o próprio requerente, identificar se moram outras pessoas com ele no imóvel;
- A que título é feita essa ocupação (arrendamento, invasão, compra da posse, promessa de compra e venda, recebido de herança, etc.);
 - o Nos casos de arrendamento, por não constituir posse *ad usucapionem*, questionar quem é o arrendante do imóvel;
 - o No caso de posse por herança, tentar identificar se existem outros herdeiros que também seriam donos do imóvel e deram autorização para o requerente usar o imóvel;
- Há quanto tempo ocupam o imóvel;
- Verificar se há algum tipo de utilização do imóvel, como plantio ou cultivo de animais;
- Quem paga as despesas do imóvel, tais como luz, telefone, quem instalou a antena parabólica e quando foi feita a instalação;
- Se o produtor é filiado a algum sindicato ou cooperativa rural, identificando-a, em caso positivo;
- Quem são os confrontantes de fato, podendo colher os depoimentos, se julgar pertinente;

IX.B) DOS DEPOIMENTOS DE TESTEMUNHAS E/OU CONFRONTANTES: Foram colhidos os depoimentos de testemunhas e confrontantes, conforme passa-se a transcrever:

IX.B.1) DEPOIMENTO DO CONFRONTANTE [NOME]: No dia [data], das [X] às [X] horas, durante a diligência realizada no imóvel situado no [endereço completo], foi colhido o depoimento de [NOME E QUALIFICAÇÃO] em termo apartado, que foi assinado pelo mesmo e que fica arquivado nesta serventia. Do referido termo extrai-se que após sua identificação, foi questionado sobre o enquadramento nas hipóteses de impedimento e suspeição, previstas nos parágrafos 2º e 3º do art. 447 do Código de Processo Civil, tendo sido dito: “QUE não é inimigo nem amigo íntimo do Solicitante; QUE não tem interesse na questão possessória relativa ao imóvel; QUE não se enquadra nas hipóteses de impedimento previstas no art. 447, §2º, do CPC.” Em seguida, o depoente foi alertado de que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. Após, passou-se a colher seu depoimento, que segue abaixo: [QUE reside em imóvel que confronta, pelo lado direito, com o imóvel usucapiendo; QUE...]

IX.B.2) DEPOIMENTO DA TESTEMUNHA [NOME]: No dia [data], na sede deste Tabelionato, foi colhido o depoimento de [NOME E QUALIFICAÇÃO] em termo apartado, que foi assinado pelo mesmo e que fica arquivado nesta serventia. Do

referido termo extrai-se que após sua identificação, foi questionado sobre o enquadramento nas hipóteses de impedimento e suspeição, previstas nos parágrafos 2º e 3º do art. 447 do Código de Processo Civil, tendo sido dito: “QUE não é inimigo nem amigo íntimo do Solicitante; QUE não tem interesse na questão possessória relativa ao imóvel; QUE não se enquadra nas hipóteses de impedimento previstas no art. 447, §2º, do CPC.” Em seguida, o depoente foi alertado de que a prestação de declaração falsa configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei. Após, passou-se a colher seu depoimento, que segue abaixo: [QUE....]

IX.C) FOTOS: Durante a diligência foram tiradas [x] fotos, que estão impressas em folhas numeradas e rubricadas, e que passam a fazer parte integrante dessa escritura.

IX.D) FATOS CONSTATADOS COM BASE NOS DOCUMENTOS

APRESENTADOS: Foram apresentados, ainda, os seguintes documentos, para fins de constatação de determinados fatos:

- a) cópia das guias de IPTU relativa aos anos X, no qual consta como proprietário X, constando ainda que o imóvel está cadastrado sob o índice X, com área de Xm^2 , com área construída de Xm^2 , e com valor venal de [VALOR].
- b) cópia de faturas de energia e telefone, das empresas X e Y, emitidas em nome de X, relativa aos meses de [mês/ano], demonstrando que havia consumo de tais serviços pelo solicitante, no imóvel que pretende usucapir.
- c) cópia das certidões de nascimento de X e Y, demonstrando que são filhas do solicitante, e cópia da certidão de seu casamento com Z, realizado em [data], no cartório X, sob o regime X.
- d) cartão de identificação da família, expedido pela Prefeitura de X, em nome de X, com endereço na [endereço], demonstrando que ela tem residência no imóvel que se pretende usucapir;
- e) notas fiscais de compra de material de construção, em nome do solicitante, relativa aos meses de [mês/ano], demonstrando que foram adquiridos no período coincidente com a alegação de ampliação no imóvel;

X): ADVERTÊNCIA: Nos termos do §3º do artigo 5º do Provimento 65/2017 do CNJ, O(S) SOLICITANTE(S) FOI(RAM) CIENTIFICADO(S) QUE **A PRESENTE ATA NOTARIAL NÃO TEM VALOR COMO CONFIRMAÇÃO OU ESTABELECIMENTO DE PROPRIEDADE**, SERVINDO APENAS PARA A INSTRUÇÃO DE REQUERIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO PARA PROCESSAMENTO PERANTE O REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Nada mais havendo, tendo verificado a identidade das partes, colhidos depoimentos, realizado as diligências informadas, bem como constatados os fatos com base na documentação apresentada, encerro a presente ata notarial. E assim, a pedido do(s) solicitante(s), lavrei a presente ata notarial nas minhas notas, nos termos do inciso III dos artigos 6º e 7º da Lei 8.935/94, para que a mesma produza os efeitos contidos no artigo 384 do Código de Processo Civil Brasileiro e no artigo 215 do Código Civil Brasileiro, bem como para atendimento ao inciso I do artigo 216-A da Lei 6.015/73. Assinaram a presente ata [NOMES]. [OU] Os depoimentos foram colhidos em instrumentos autônomos, devidamente assinados pelos depoentes, que ficam arquivados nesta serventia. Eu, Tabeliã, a fiz digitar, a subscrevo e assino. Emolumentos e Selo eletrônico:

(Local e Data)

EM TESTO. _____ DA VERDADE.