

## AS ATAS NOTARIAIS

**\*Professora Letícia Franco Maculan Assumpção**

Normas aplicáveis: Lei 8.935/94, art. 6º, III, e art. 7º, III; CPC, arts. 384 e 1.071; Lei 6.015/73, art. 216-A; Lei 13.465/2017; Provimento nº 65/CNJ; Provimento nº 100/CNJ, art. 20.

O Tabelião mineiro João Teodoro da Silva ensina que: "Ata notarial trata-se de uma das espécies do gênero instrumento público notarial, por cujo meio o tabelião de notas acolhe e relata, na forma legal adequada, fato ou fatos jurídicos que ele vê e ouve com seus próprios sentidos, quer sejam fatos naturais, quer sejam fatos humanos, esses últimos desde que não constituam negócio jurídico."<sup>1</sup>

João Teodoro<sup>2</sup> esclarece, ainda, que pela escritura pública são formalizados negócios jurídicos, inclusive atos jurídicos de declaração unilateral de vontade, ao passo que "a ata notarial, em regra, se restringe à narrativa que materializa a existência de um fato jurídico, a servir como qualificado meio de prova". A prova constituída pela ata notarial será "sopesada no conjunto probatório pelo magistrado, em ação judicial, se for o caso". E continua o doutrinador afirmando que a ata notarial se reveste de toda a seriedade ínsita aos atos notariais de qualquer natureza, pois o tabelião, ao narrar nela um fato jurídico com o objetivo de perpetrar sua ocorrência, a redige "sob o pálio da inconfundível fé pública notarial".

Leonardo Brandelli assim conceitua a ata notarial: "Instrumento público através do qual o notário capta, por seus sentidos, uma determinada situação, um determinado fato, e o translada para seus livros de notas ou para outro documento."

A ata notarial é o instrumento mais versátil à disposição de qualquer pessoa que necessite fazer prova de algum fato que possa ser constatado pelo tabelião, seja o fato relacionado a coisas, a pessoas ou a situações<sup>3</sup>. Apesar de já existir a previsão da ata

---

<sup>1</sup> SILVA, João Teodoro da. *Ata Notarial Sua utilidade no cenário atual Distinção das Escrituras Declaratórias*. In: SOUZA, Eduardo Pacheco Ribeiro de (coord.), *Ideal Direito Notarial e Registral*. São Paulo: Quinta Editorial, 2010, p. 33.

<sup>2</sup> TEODORO, João. *Ata Notarial*. In: BRANDELLI, Leonardo Coord. *Ata Notarial*. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 21. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/diversos006/pdf.PDF>. Acesso em: 25 ago. 2020.

<sup>3</sup> Para aprofundamento, ver os seguintes artigos: DA POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO À PUBLICIDADE DE ATAS NOTARIAIS; A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL APÓS A LEI 13465/2017 E A ESCRITURA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL; A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CASO DE FATO JURÍGENO COMUM E EM LOTEAMENTOS IRREGULARES; O PROVIMENTO 65 DO CNJ: O RECONHECIMENTO DE QUE A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SEMPRE TEVE CONTEÚDO FINANCEIRO; A ATA NOTARIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – CONSIDERAÇÕES AMADURECIDAS. Todos os artigos estão disponíveis em <http://www.notariado.org.br/blog/author/leticia>. Acesso em: 21 ago. 2020. Ver, ainda, A justa causa como

notarial na Lei nº 8.935/84, não há dúvida de que o instrumento ganhou muito em notoriedade com o Código de Processo Civil - CPC, Lei nº 13.105/2015. O CPC deu grande destaque à ata notarial, concedendo ao ato uma seção específica dentro do Capítulo XII, destinado às Provas.

Como a ata é produzida pelo tabelião, que constata fatos por seus sentidos, não substanciando negócio jurídico, inexistente necessidade de a pessoa que a requer demonstrar interesse jurídico na sua elaboração. Qualquer pessoa pode solicitar a lavratura de uma ata notarial, sem justificar o motivo, sendo importante, no entanto, explicar ao tabelião ou ao escrevente que vai lavrar a ata o que é importante que seja constatado. Podem ser apresentados quesitos pelo solicitante, a serem respondidos pelo tabelião, de modo que nada que seja relevante deixe de ser observado no momento do acompanhamento ou constatação do fato.

Uma ata notarial pode ou não substituir uma perícia, a depender do entendimento do juiz. Em caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça – STJ<sup>4</sup>, abaixo reproduzido, decidiu-se que a prova pericial era imprescindível para o julgamento da demanda, posto que, apesar de existir um início de prova constitutiva do direito da autora, consubstanciada em ata notarial, no sentido de que Estação de Tratamento de Esgoto efetivamente exala mau cheiro, que atrapalha a vida das pessoas que residem no local, para se aferir se o odor ultrapassa os limites aceitáveis, se revela imprescindível a obtenção de dados técnicos sobre a qualidade do ar, o que deve ser obtido através de prova pericial. Uma solução, nessa hipótese de questão muito técnica, seria juntar à ata, para constatação documental, o parecer de um perito. Já é o que ocorre na ata para usucapião extrajudicial, na qual constam diversos documentos, inclusive memorial descritivo e planta, que são elaborados por engenheiro ou arquiteto.

Sobre a competência para a lavratura das atas eletrônicas, houve uma restrição no Provimento nº 100/CNJ<sup>5</sup>, art. 20. Entendemos que somente se aplica a referida limitação da competência ao tabelião da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete, quando a assinatura do requerente ocorrer por meio do e-Notariado. Isso porque, se o requerente comparece ao cartório, não há que ser negada a realização do ato com base no Provimento nº 100/CNJ, ainda que se trate de constatação eletrônica de algum fato. Aplica-se, na hipótese de comparecimento do requerente ao cartório, o art. 8º da Lei nº 8.935/94, ou seja, a regra geral segundo a qual o tabelião é de livre escolha do interessado.

Em Minas Gerais o Código de Normas, de forma expressa, reconhece que a ata notarial pode ser lavrada também pelos substitutos do tabelião ou pelos escreventes autorizados, conforme arts. 263 e 264, V. Isso está de acordo com o que determina o art. 20 da Lei nº 8.935/94 e, na prática, viabiliza a lavratura de muitas atas notariais, o que

---

requisito da usucapião extrajudicial. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/sem-categoria/artigo-justa-causa-como-requisito-da-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 8 set. 2020.

4SUPERIOR Tribunal de Justiça. REsp 1815490 / PR. Relator Ministro HERMAN BENJAMIN. 2ª Turma. DJe 11/10/2019.

5CONSELHO Nacional de Justiça. Provimento nº 100. Disponível em: [CNJ.jus.br](http://CNJ.jus.br). Acesso em: 22 ago. 2020.

não seria possível se somente o próprio tabelião pudesse lavrar as atas. Em cada cartório há apenas um tabelião, que não pode, ao mesmo tempo, constatar diversos fatos. Mas, havendo demanda, o tabelião pode contratar tantos substitutos e escreventes quantos forem necessários. A Lei dos Notários e Registradores, no art. 20, parágrafos 3º e 4º, é clara: os escreventes poderão praticar os atos que o notário autorizar e os substitutos poderão, simultaneamente com o notário, praticar todos os atos que lhe sejam próprios exceto lavrar testamentos. A única exceção, portanto, é a lavratura de testamentos.

Uma questão que não foi tratada no Código de Normas é a restrição de publicidade para atas notariais. Na atualidade, tendo em vista a crescente utilização do meio eletrônico, principalmente por meio de celulares, a exposição da intimidade das pessoas é algo comum. Um exemplo são os “nudes”, que caem no conhecimento público sem a autorização da pessoa fotografada ou filmada. Não somente “nudes” podem e devem ser objeto de restrição de sigilo, há também fatos extremamente graves, como a prática de crimes de cunho sexual ou de violência envolvendo crianças e adolescentes; discussões entre casais; dentre outros atos constrangedores que podem ser demonstrados via ata notarial. Assim, é clara a necessidade de ser reconhecido o sigilo para as atas notarias cujo conteúdo exponha os requerentes e terceiros a situações vexaminosas. Mesmo que não tenha sido solicitada pelo Requerente da ata a restrição da publicidade, verificando o Tabelião a existência de crimes e a presença de grave exposição da intimidade, da vida privada e a ofensa à dignidade da pessoa humana, é importante aplicar o sigilo ao ato. Assim, somente o requerente, o Poder Judiciário e o Ministério Público poderiam solicitar certidão. A publicidade é princípio que se aplica para atos judiciais e também para atos extrajudiciais. Não se justifica que exista “segredo de justiça” para atos judiciais e não se aplique o mesmo “segredo” para atos extrajudiciais, principalmente considerando a atual tendência à desjudicialização. “Há situações que exigem a restrição à publicidade para que seja protegida a dignidade da pessoa humana, fundamento maior do Estado Democrático de Direito”.<sup>6</sup> Portanto, apesar de não ter constado no Código de Normas a possibilidade de restrição da publicidade, defendemos que o Tabelião pode fazer constar na ata essa limitação de acesso a certidões em casos que envolvam fatos constrangedores.

#### **ALGUMAS DECISÕES IMPORTANTES REFERENTES À ATA NOTARIAL:**

Ementa: PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO E OBSCURIDADE. INEXISTÊNCIA. FUNDAMENTO AUTÔNOMO NÃO ATACADO. DEFICIÊNCIA NA ARGUMENTAÇÃO. SÚMULAS 283 E 284/STF. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO. EMISSÃO DE MAU CHEIRO. NECESSIDADE DE APURAÇÃO DE FATOS RELEVANTES À SOLUÇÃO DA LIDE POR MEIO DE TÉCNICOS ESPECIALIZADOS. REVOLVIMENTO DE MATERIAL FÁTICO-PROBATÓRIO. SÚMULA 7/STJ. OPOSIÇÃO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. IMPOSIÇÃO DE MULTA. EXCLUSÃO. PROPÓSITO DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 98/STJ. NULIDADE DA SENTENÇA. DESCABIMENTO DE HONORÁRIOS RECURSAIS.

---

<sup>6</sup>ASSUMPCÃO, Leticia Franco Maculan; BARROS, Daniel Rubens Valério de. DA POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO À PUBLICIDADE DE ATAS NOTARIAIS. Disponível em:

<https://www.colegioregistralmg.org.br/da-possibilidade-de-restricao-a-publicidade-de-atas-notariais>.

Acesso em: 01 set. 2020.

1. Constatase que não se configura a alegada ofensa ao artigo 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, uma vez que o Tribunal de origem julgou integralmente a lide e solucionou, de maneira amplamente fundamentada, a controvérsia, em conformidade com o que lhe foi apresentado.

2. No enfrentamento da matéria, o Tribunal de origem lançou os seguintes fundamentos (fls. 730-735, e-STJ): "De partida, convém consignar que o pleito teve por fundamento o odor desagradável proveniente da Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) São Jorge, em Almirante Tamandaré, que impede o autor de usufruir dignamente de sua residência, requerendo indenização por danos morais, e que se determine que a requerida adote as medidas cabíveis para acabar com o mau cheiro. (...) Ocorre, todavia, que efetivamente a prova pericial é imprescindível para o julgamento da demanda. Isto porque, há um início de prova constitutiva do direito da autora, no sentido de que Estação de Tratamento de Esgoto efetivamente exala mau cheiro, que atrapalha a vida das pessoas que residem no local, qual seja a **Ata Notarial** colacionada na inicial. Todavia, para se aferir se o odor ultrapassa os limites aceitáveis, se revela imprescindível a obtenção de dados técnicos sobre a qualidade do ar, o que deve ser obtido através de prova pericial.(...) Destarte, à míngua de elementos probatórios, é evidente que com o julgamento prematuro da lide, deixou o Juiz de produzir provas necessárias para o esclarecimento de fatos relevantes ao deslinde da causa, mostrando-se indispensável a dilação probatória, devendo ser decretada, de ofício, a nulidade sentença, para que seja oportunizada a produção das provas necessárias para elucidar esta questão. (...) Ex positis, o voto é no sentido de não conhecer dos agravos retidos, e decretar, de ofício, a nulidade da sentença, determinando o retorno dos autos à origem, para a produção das provas necessárias para o deslinde do feito".

3. Dessume-se que a parte recorrente esquiva-se de rebater o fundamento utilizado pelo Tribunal de origem, concentrando seus argumentos na necessidade de inversão do ônus da prova.

4. A fundamentação utilizada pelo Tribunal a quo para firmar seu convencimento não foi inteiramente atacada pela parte recorrente e, sendo apta, por si só, para manter o decisum combatido, permite aplicar na espécie, por analogia, os óbices das Súmulas 283 e 284 do STF, ante a ausência de impugnação de fundamento autônomo e a deficiência na motivação.

5. Ainda que fosse superado tal óbice, a irresignação não mereceria prosperar, porquanto o princípio da persuasão racional ou da livre convicção motivada do juiz consigna que cabe ao magistrado apreciar livremente a prova, atentando para os fatos e circunstâncias constantes dos autos, conferindo, fundamentadamente, a cada um desses elementos sua devida valoração.

6. Assim, a avaliação quanto à necessidade e à suficiência ou não das provas e a fundamentação da decisão demandam, em regra, incursão no acervo fático-probatório dos autos e encontram óbice na Súmula 7/STJ.

7. No que se refere à multa do art. 1.026 do CPC/2015, o recurso prospera, consoante a orientação contida na Súmula 98/STJ ("Embargos de declaração manifestados com notório propósito de prequestionamento não têm caráter protelatório").

8. O art. 85, § 11, do CPC/2015, ao prescrever que "o tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal", estabeleceu uma condição para que ocorra a condenação em honorários recursais, que é justamente a condenação prévia pela instância inferior em honorários sucumbenciais.

9. In casu, o Tribunal estadual decretou a nulidade da sentença e, por consequência, a verba de honorários, razão pela qual são indevidos os honorários recursais.

10. Recurso Especial parcialmente conhecido e, nessa parte, parcialmente provido para afastar a multa do artigo 1.026, § 2º, do CPC/2015.<sup>7</sup>

**Ementa:** ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. TELEFONIA. FALHA NA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS RECONHECIDA, PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. ASTREINTES. REDUÇÃO DO VALOR. REEXAME DE PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES DO STJ. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno ajuizado contra decisão publicada em 09/02/2018, que, por sua vez, julgara recurso interposto contra decisum publicado na vigência do CPC/73.

II. Na origem, trata-se de ação declaratória c/c indenizatória, proposta pelo ora agravado em face de OI S/A. A controvérsia diz respeito à legalidade da cobrança, pela empresa ré, pelas ligações efetuadas para os denominados "portais de voz", uma vez que o plano contratado previa ligações ilimitadas para telefonia fixa.

III. No caso, tendo em vista as especificidades da causa, o valor fixado a título de astreintes - R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), por dia de descumprimento - foi mantido, pelo Tribunal de origem. Segundo o acórdão recorrido, "em que pese a cominação de multa diária, mesmo após 2 meses da intimação da decisão, a empresa apelante manteve o bloqueio das linhas telefônicas (vide ata notarial - fls. 515/516), motivo pelo qual o valor foi majorado para R\$ 1.500,00 (fls. 519), em 23/05/13, decisão esta mantida em sede recursal. (fls. 604/611). Não obstante a majoração, há notícia nos autos de que a ordem judicial ainda não tinha sido cumprida em 25/11/2013 (fls. 731), corroborando que o valor fixado em R\$ 1.500,00 não foi suficiente para compelir a empresa ao cumprimento da decisão". Nesse contexto, concluiu não haver ilegalidade ou exorbitância em sua aplicação.

IV. Consoante a jurisprudência do STJ, "rever o entendimento consignado pela Corte local quanto à não exorbitância das astreintes arbitradas requer revolvimento do conjunto fático-probatório, visto que a instância a quo utilizou elementos contidos nos autos para alcançar tal entendimento. Aplicação da Súmula 7/STJ" (STJ, AgInt no AREsp 929.114/PE, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 01/02/2017). No mesmo sentido: STJ, AgInt no AREsp 763.760/PE, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA, PRIMEIRA TURMA, DJe de 12/05/2016; AgRg no AREsp 844.841/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 15/04/2016. Incidência da Súmula 7/STJ, no caso.

V. Agravo interno improvido<sup>8</sup>.

**EMENTA:** AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA PROVISÓRIA - MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA INOPERANTE - ABSTENÇÃO DA COBRANÇA DE VALORES ATÉ A REGULARIZAÇÃO DO EQUIPAMENTO - NECESSIDADE - RECURSO PROVIDO. 1. Nos termos do art. 300 do Código de

---

<sup>7</sup>SUPERIOR Tribunal de Justiça. REsp 1815490 / PR. Relator Ministro HERMAN BENJAMIN. 2ª Turma. DJe 11/10/2019.

<sup>8</sup>SUPERIOR Tribunal de Justiça. AgInt no REsp 1648140/PR. Relator Ministra ASSUSETE MAGALHÃES. 2ª Turma. DJe 17/04/2018.

Processo Civil, a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. 2. Tendo sido comprovada, por ata notarial, a alegação de não funcionamento de medidor de energia elétrica, mostra-se imperioso o deferimento da tutela provisória para determinar que a concessionária deixe de exigir o pagamento de débitos, até a decisão definitiva da lide<sup>9</sup>.

### **DECLARAÇÃO TESTEMUNHAL VIA ATA NOTARIAL:**

O Código de Normas de Minas Gerais trouxe de forma expressa a possibilidade de colher declaração testemunhal via ata notarial, tanto em processo administrativo quanto em processo judicial. Trata-se de importante instrumento à disposição dos interessados no testemunho, pois a ata notarial consegue ser feita de modo célere e com segurança jurídica, podendo também ser utilizados os meios eletrônicos na sua elaboração, como a videoconferência, como é reconhecido pelo CPC e Pelo Provimento nº 100/CNJ.

A doutrina de Paulo Roberto Gaiger Ferreira e Felipe Leonardo Rodrigues é no sentido de que a prova testemunhal pode ser produzida por meio de ata notarial de presença e declaração, devendo ser respeitados os requisitos da formação da prova testemunhal: 1- o declarante deve estar de acordo com a sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho; 2- o declarante deve ser capaz; 3- será feita a sua qualificação completa; 4- o notário irá perquirir e o declarante irá demonstrar que não há causa de impedimento ou suspeição para atuar como testemunha; 4- haverá contradita, desde que uma possível parte adversa compareça e se manifeste, à semelhança de uma audiência judicial, porém sem a presença do juiz.<sup>10</sup>

Na análise do impedimento ou suspeição para atuar como testemunha, deve o tabelião verificar que, conforme art. 228, do Código Civil - CC, não podem ser admitidos como testemunhas: os menores de dezesseis anos; o interessado no litígio, o amigo íntimo ou o inimigo capital das partes; os cônjuges, os ascendentes, os descendentes e os colaterais, até o terceiro grau de alguma das partes, por consangüinidade, ou afinidade. No entanto, conforme § 1º do mesmo artigo, para a prova de fatos que só elas conheçam, pode ser admitido o depoimento mesmo dessas pessoas. De fato, há diversos casos em que somente familiares ou amigos íntimos possuem informações. Importante lembrar, ainda, que, tendo em vista a alteração do Código Civil pelo Estatuto do Deficiente, não há restrição para a pessoa com deficiência testemunhar, devendo ser assegurado o uso de todos os recursos de tecnologia que viabilizem seu depoimento (art. 228, § 2º, do CC).

O Código de Processo Civil – CPC, em seu art. 447, também trata do assunto, mas o seu texto ainda não está de acordo com o Estatuto do Deficiente, devendo ser examinado com cautela, na parte em que está em conflito com o referido Estatuto. Determina o CPC que podem depor como testemunhas todas as pessoas, exceto as incapazes

---

9TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.18.110828-3/001. Relator Desembargador Wagner Wilson. DJe 16/04/2020.

10FERREIRA, Paulo Roberto Gaiger; RODRIGUES Felipe Leonardo. *Ata notarial: doutrina prática e meios de prova*. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 78.

zes, impedidas ou suspeitas. São impedidos o cônjuge, o companheiro, o ascendente e o descendente em qualquer grau e o colateral, até o terceiro grau, de alguma das partes, por consanguinidade ou afinidade, salvo se o exigir o interesse público ou, tratando-se de causa relativa ao estado da pessoa, não se puder obter de outro modo a prova; o que é parte na causa; o que intervém em nome de uma parte, como o tutor, o representante legal da pessoa jurídica, o juiz, o advogado e outros que assistam ou tenham assistido as partes. São suspeitos o inimigo da parte ou o seu amigo íntimo; o que tiver interesse no litígio. No entanto, também o CPC esclarece que, no art.447, § 4º, que, sendo necessário, pode o juiz admitir o depoimento das testemunhas menores, impedidas ou suspeitas, cujos depoimentos serão prestados independentemente de compromisso, cabendo ao juiz lhes atribuir o valor que possam merecer.

Assim, se o fato puder ser provado por depoimento de pessoas que não sejam impedidas ou suspeitas, devem elas ser escolhidas. No entanto, na hipótese de somente pessoas impedidas ou suspeitas conhecerem o fato ou quando o requerente afirmar que o depoimento delas é necessário, a lei autoriza que elas sejam ouvidas como testemunhas. Na ata notarial o tabelião, após dar ciência ao requerente das determinações legais referentes à prova testemunhal, poderá ouvir qualquer testemunha indicada pelo requerente. O juiz, ao examinar a ata notarial, dará ao depoimento o valor que entenda merecer.

Mesmo no caso de processos judiciais que já estão em curso, é possível a lavratura da ata. A parte adversa pode ser convidada para acompanhar o testemunho. Nessa hipótese, não poderá ser questionado que faltou o contraditório. No entanto, não participando a parte contrária, ainda assim a ata notarial pode ser elaborada, sendo observado o contraditório ao ser aberta vista para que a outra parte tenha conteúdo sobre seu conteúdo e possa se manifestar. Cabe ao juiz, usando a persuasão racional, analisar o conjunto probatório, inclusive a ata notarial, ao proferir a sua decisão, conforme prevê o art. 371 do CPC. É o que decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais em 2020 em acórdão cuja ementa abaixo se reproduz.<sup>11</sup>

#### **DECISÕES PERTINENTES:**

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ATA NOTARIAL. PROVA TESTEMUNHAL. SUSBTITUIÇÃO.** Embora inexista vedação para que a ata notarial seja utilizada como meio de prova documentada, não há dúvida que, por não ter contado com a participação da parte contrária, a sua valoração como meio probatório não deve ser irrestrita, de maneira que ao julgador caberá lançar mão da persuasão racional em relação à aludida prova ao proferir a sua decisão, à luz dos demais elementos probatórios contidos no feito, conforme preconiza o art. 371 do CPC. (VV.) Tratando-se de prova documental, constituída por ata notarial, e não versando sobre fatos novos, caberia à parte tê-la apresentado no momento inicial, nos termos dos artigos 434 e 435, do CPC, estando preclusa a juntada posterior. A ata notarial não deve ser substituído ao depoimento de testemunha em audiência, porque a ata deve versar sobre fatos presenciados pelo tabelião; bem como porque esse deve ocorrer sob o crivo do contraditório e condução do magistrado.<sup>12</sup>

---

11TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Agravo de Instrumento-Cv 1.0338.11.011168-3/001. Relatora Desembargadora Cláudia Maia. DJe 28/05/2020.

12TRIBUNAL de Justiça de Minas Gerais. Agravo de Instrumento-Cv 1.0338.11.011168-3/001. Relatora Desembargadora Cláudia Maia. DJe 28/05/2020.

## MODELOS

ATA NOTARIAL PARA FINS DE OITIVA DE TESTEMUNHA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXX, NA FORMA ABAIXO:

Em XXXXXX, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório XXXXXXXXXXXX, com endereço XXXXXXXX, e-mail xxxxxxxxxxxx, telefone xxxxxxxxxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de OITIVA DE TESTEMUNHA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL nos termos do Código Civil Brasileiro e do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente ata notarial foi solicitada em XXXXXX, por XXXX, brasileiro, advogado, casado, portador da carteira de identidade profissional nº XXXX expedida pela OAB/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliado à Rua XX, XX, Bairro XXX, Belo Horizonte, Minas Gerais. O requerente é capaz e se identificou como sendo o próprio conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pelo requerente me foi apresentado o processo de nº XXX, que tramita na Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte/MG, constando às folhas 110 do referido processo, despacho concedendo prazo para juntada de ata notarial de oitiva de testemunha. No citado processo figura como autor XXXX, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da carteira de identidade XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliado na Rua XXX, XXX, Bairro XXX, Belo Horizonte/MG, contra o Espólio de XXX, brasileiro, inscrito no CPF sob o nº XXX e Espólio de XXX, brasileira, inscrita no CPF sob o nº XXX, ambos, falecidos, representados pelo inventariante XXX, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº XXX, e no CPF sob o nº XXXX, residente e domiciliado na Avenida XXX, XXX, apartamento XXX, Bairro XXX, Belo Horizonte/MG. O objeto da ação é a usucapião do imóvel constituído pelo lote XX, quarteirão XXX, que corresponde ao antigo lote XX, do quarteirão XX, situado na Rua XX, XX, Bairro XX, Belo Horizonte/MG. O requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia xxxxxxx, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileiro, casado, pedreiro, portador da carteira de identidade nº XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliado na Rua XX, XX, Bairro XX, Belo Horizonte/MG, o que fiz, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquirida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição, tendo respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: o senhor XXX, acima qualificado, relatou que o imóvel usucapiendo está localizado na Rua XXX, XX, Bairro XXXXXX, Belo Horizonte/MG, possuindo uma área aproximada de 360 m<sup>2</sup>, sendo composto por uma casa, uma garagem com varanda e telhado colonial, construída em alvenaria, pelo senhor Sebastião, seu pai e irmãos, há aproximadamente 22 anos, e que também houve melhorias realizadas no imóvel. Em relação aos confrontantes, o depoente disse que à direita é o senhor XXXX, à esquerda o senhor XXX e aos fundos não se recorda, disse ainda, que o autor detém a posse do imóvel há XX anos, sendo adquirido através de compra. O depoente disse também que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que a posse foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono. Concluiu dizendo que hoje o senhor XXX é reconhecido como dono do imóvel. Assim o fiz e dou fé. As partes não apresentaram certidão atualizada e declaram sob as penas da lei, o seu estado civil. Consta em anexo à presente ata notarial, na folha numerada e rubricada sob o nº 01, uma declaração assinada pelo depoente. Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com reprodução do pre-

---

sente depoimento, que fica arquivado no arquivo de CD nº xx, e uma cópia está em anexo à presente ata notarial. A presente ata notarial foi lida e assinada pelo solicitante. Já estão arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente ata notarial, dentre eles os exigidos no Código de Normas de Minas Gerais. Quant.: 1: (Código: 1202-1 - Ata notarial (Até duas folhas). Quant.: 2: (Código: 8101-8 - Arquivamento). Valor Total: Emolumentos: xxxxxxxxxx; Recompe: R\$ xxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxxxx - Valor Total: R\$ xxxxx.± Eu XXXö - ·Escrevente·, a escrevi. Dou fé. Eu,öXXXö - ·Escrevente·, a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br). a) XXX.

Belo Horizonte, XXX, XX de XXXX de XXXX.

Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade.

\_\_\_\_\_  
·Escrevente·

## A ATA NOTARIAL DE COMPARECIMENTO NA SERVENTIA

O Código de Normas aqui trata da ata notarial de comparecimento. Walter Ceneviva<sup>13</sup>, no comentário ao art. 6º, III, da Lei nº 8.935/94, ensina que, na “escritura de comparecimento” a parte afirma, sem contraditório, apresentar-se ao serviço notarial, dizendo estar cumprindo tal ou qual atividade, para preservar direito próprio ou de terceiro.

João Teodoro<sup>14</sup>, tratando sobre o mesmo tema, explica que:

“Interessante é verificar que o notável jurista Ceneviva, no mencionado comentário, alude a uma *escritura pública de comparecimento* com finalidade de servir de meio de prova de fato jurídico relevante para quem se faz presente em uma serventia notarial, visando à formalização de certo negócio jurídico com outrem que não se apresenta em dia e hora preestabelecidos. É algo que costuma acontecer e para cuja comprovação, antes da Lei 8.935/94, era cogitável redigir-se mesmo uma escritura pública, à falta de outro instrumento adequado à circunstância. Entretanto, com o advento daquela lei, introdutora, no ordenamento jurídico brasileiro, da ata notarial, esta se tornou o instrumento a ser redigido em tal situação.”

Além desse exemplo de uso da ata notarial de comparecimento, podemos imaginar outros. Por vezes as pessoas não podem comparecer a algum lugar por motivo de saúde ou por alguma questão legal, e a prova feita via ata notarial pode ser relevante para demonstrar essa situação, até mesmo para afastar a imposição de algum ônus.

---

13CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e registradores comentada*. 9ª. ed. revista e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2014, p. 72-73.

14TEODORO, João. Ata Notarial. In: BRANDELLI, Leonardo Coord. Ata Notarial. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 24. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/diversos006/pdf.PDF>. Acesso em: 25 ago. 2020.

Um exemplo é uma pessoa que está com doença que limita seus movimentos e que tinha sido intimada para comparecer a uma audiência em local distante. A ata notarial que constata o estado de saúde dessa pessoa é muito útil e pode ser instruída com filmagens e fotografias, bem como com laudos médicos.

## MODELO

ATA NOTARIAL PARA FINS DE CONSTATAÇÃO QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXX, NA FORMA ABAIXO:

Em XXXXXX, nesta cidade de XXXXXXXX, Estado XXXXXXXX, no Cartório XXXXXXXXXXXX, com endereço XXXXXXXX, e-mail xxxxxxxxxxxx, telefone xxxxxxxxxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de CONSTATAÇÃO, nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro, e na forma prevista no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente Ata Notarial foi solicitada em XXXXX, por **XXX**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº MG-XXX expedida por PC/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, viúvo desde XXX, conforme certidão de inteiro teor - casamento expedida em XXXX pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais XXXX, livro xxxx, folha xxx, termo xxxx, e conforme certidão de óbito expedida em xxxxxx pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais de xxxxx/MG, extraída do livro nº xxxxx, folhas nº xxxx e termo nº xxxxxx, residente e domiciliado à Rua XXX, Contagem, Minas Gerais. O requerente é capaz e se identificou como sendo o próprio conforme documentação apresentada, do que dou fé. O requerente solicitou que, pela presente ata, constasse o seu comparecimento ao cartório e o fato de que está em cadeira de rodas e com a perna esquerda engessada, o que fiz, da forma ora descrita: o requerente acima qualificado, compareceu a esta serventia no dia XXXX, às XXX horas, e me apresentou sua carteira de identidade, bem como a sua carteira de habilitação e sua certidão de casamento, as quais ficam arquivadas nesta Serventia, e, então, eu, Escrevente, analisando a foto constante da carteira de identidade e na carteira de habilitação e confrontando-as com o requerente, constatei que ele é efetivamente XXX, tendo se apresentado capaz física e mentalmente para os atos da vida civil, e que é filho de XXX e XXX, e que seu estado civil é viúvo. Verifiquei que o requerente estava em cadeira de rodas e com a perna engessada e fotografei-o. Foi apresentado atestado médico assinado por xxxx, no qual consta que: "ATESTADO MÉDICO - FULANO DE TAL não pode caminhar, nem colocar o pé esquerdo no chão e deve evitar viagens no período de xxx a xxx. Belo Horizonte, xxxx. Dr. Xxxx ". Cópia do atestado fica arquivado neste Cartório. Assim o fiz e dou fé. **O requerente declara sob as penas da lei que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data.** A presente ata notarial foi lida e assinada pelo solicitante. **Fiz imprimir as fotografias e fiz cópia do atestado médico, as quais seguem em anexo à presente Ata Notarial, folhas numeradas e rubricadas sob os nºs 01 e 04. Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com a reprodução das imagens acima citadas, que fica arquivado no arquivo de CD nº xxx** - Quant.: 1: (Código: 1202-1 - Ata notarial (Até duas folhas)). Quant.: 4: (Código: 8101-8 - Arquivamento). Eu \_\_\_\_\_ XXX -

Escrevente , a escrevi. Dou fé. Eu, XXX - Escrevente , a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br). a) XXXX.

Local, data.

XXXXXXXXXX

Escrevente

### **A ATA NOTARIAL DE CONSTATAÇÃO DE FATOS COM DILIGÊNCIA - FORA DA SERVENTIA OU EM MEIO ELETRÔNICO**

Para a elaboração da ata, é possível a diligência em um domicílio, em uma empresa, em um hospital ou em qualquer lugar onde for preciso constatar algo relativo a uma pessoa ou a algum fato, respeitados os limites para os quais foi recebida a delegação pelo tabelião ou pelo Oficial de Registro Civil que acumula função de Notas, podendo a constatação também ser feita por meio eletrônico. Há, ainda, previsão de ata notarial totalmente eletrônica, inclusive com assinatura do requerente de forma digital, conforme prevê o Provimento nº 100/CNJ.

O tabelião Antônio Albergaria Pereira<sup>15</sup> apresenta algumas hipóteses de diligências para fins de constatação de fatos jurídicos, que podem ser naturais ou voluntários. O primeiro exemplo é de um fato jurídico natural que acarreta consequências jurídicas: “o notário pode ser chamado para registrar em suas notas que um raio, atingindo um prédio, tornou imprestável seu uso pelo locatário, em com base nesse registro notarial, irá ele postular m juízo a rescisão do contrato de locação.” O segundo exemplo é de um fato jurídico voluntário: “Um notário pode ser solicitado para comparecer a uma assembleia condominial em que assuntos nela a serem decididos podem comprometer os direitos do condômino que solicitou o comparecimento do notário”.

Pode ser feita mais de uma diligência na ata notarial, em dias e horários diversos, para melhor comprovar um fato relevante: demonstrar que uma pessoa jurídica não está funcionando em certo período de tempo, que as ligações telefônicas não são atendidas, que não responde a e-mails, que sua rede social está sem movimentação. O mesmo raciocínio se aplica na hipótese de constatação de que um imóvel está desocupado: podem ser feitas diversas diligências durante certo período de tempo, conforme solicitação do interessado.

Sobre os limites da circunscrição para fins de diligência, estabelece a Lei 8.935, de 1994, em seu art. 12, que os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais estão sujeitos às normas que definirem as circunscrições geográficas. Já no que se refere à atribuição de notas, os limites para atuação do Tabelião, inclusive do Oficial com atribuição de notas, é o MUNICÍPIO, como estabelece a Lei Federal nº 8.935, de 1994, no art. 9º:

---

<sup>15</sup>PEREIRA, Antônio Albergaria. *Comentários à Lei 8.935 – Serviços notariais e registrais*. São Paulo: Edipro, 1995, p. 24-25.

“Art. 9º **O tabelião de notas não poderá praticar atos de seu ofício fora do Município para o qual recebeu delegação.**” (grifamos e negritamos)

Grande discussão se apresentou após a alteração promovida pelo novo Código de Normas no regramento das diligências envolvendo os Oficiais de Registro Civil que acumulam funções de Notas, pois, no novo Código, o § 1º do art. 173 restringiu a atuação, para fins de diligências, no que se refere ao oficial de registro civil das pessoas naturais que acumula função notarial, aos limites do “distrito” para o qual recebeu a delegação. No Código de Normas anterior, não havia qualquer tratamento discriminatório em relação aos referidos oficiais de registro civil que acumulam função de notas, pois o §1º, do art. 146, do Provimento nº 260/CGJ-MG, estabelecia que:

“**O tabelião de notas, incluído o oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuições notariais no exercício dessas atribuições,** não poderá praticar atos notariais fora da serventia. Parágrafo 1º. Mediante solicitação do interessado, o tabelião de notas ou seu preposto **podrá se deslocar para diligências necessária à prática do ato, observados os limites do município para o qual recebeu a delegação.**” (grifamos e negritamos)

Não há qualquer norma legal, seja no Brasil, seja no Estado de Minas Gerais, que limite a atuação, para fins de atos de NOTAS, em limite inferior ao Município. O limite para atos de NOTAS é um e somente um: O MUNICÍPIO. Também o Provimento 65 do CNJ veio adotar o Município como critério para fixação de competência envolvendo a lavratura das atas notariais, determinando o seguinte:

“Art. 5º A ata notarial mencionada no art. 4º deste provimento será lavrada **pelo tabelião de notas do município em que estiver localizado o imóvel usucapiendo ou a maior parte dele,** a quem caberá alertar o requerente e as testemunhas de que a prestação de declaração falsa no referido instrumento configurará crime de falsidade, sujeito às penas da lei.” (grifamos e negritamos)

Assim, conforme a Lei Federal que rege os serviços notariais e de registro e também conforme o que determina o CNJ, não há dúvida de que, para atos do Registro Civil, a circunscrição é o “distrito”, mas, para atos de Notas, não existe nenhuma norma nesse sentido, sendo possível e exigível a atuação dos Oficiais de Registro Civil que acumulam função de Notas em todo o Município para o qual foi recebida a delegação. Ressalte-se que o problema que existe em Minas Gerais é a atuação de titulares com atribuição de notas fora do seu Município, muitas vezes até mesmo abrindo um “escritório” ou atuando com um notebook, indo a empresas ou deixando seus cartões de assinatura em concessionárias. O problema não é e nunca foi a atuação do Oficial de Distrito, que acumula competência para Notas, e que pode, por força da lei federal, deslocar-se por todo o Município para o qual recebeu a delegação, para DILIGÊNCIAS, após solicitação feita pelo Requerente, que confia no trabalho desse titular e, em função disso, escolheu-o para lavrar suas escrituras ou atas notariais.

O CNJ nada menciona sobre a limitação ao distrito para os Oficiais que acumulam função de Notas no recente Provimento nº 100, do CNJ, publicado no DJe de 26 de maio de 2020. O referido Provimento, ao regulamentar as atas notariais eletrônicas,

que são aquelas em que o requerente assina de forma digital, em seu art. 20, estabelece que:

Art. 20. Ao tabelião de notas da circunscrição do fato constatado ou, quando inaplicável este critério, ao tabelião do domicílio do requerente compete lavrar as atas notariais eletrônicas, de forma remota e com exclusividade por meio do e-Notariado, com a realização de videoconferência e assinaturas digitais das partes.

Apesar de toda a argumentação acima, enquanto estiver em vigor o § 1º do art. 173 deste novo Código de Normas, na redação original do Provimento Conjunto nº 93/CGJ-MG, o Oficial de Registro Civil que acumula função de Notas não deverá fazer diligências, assim entendido o deslocamento físico, fora do distrito para o qual recebeu a delegação.

Para constatações feitas em meio eletrônico, nas quais não há deslocamento físico, não há limitação territorial, como se pode observar da redação da parte final do inciso III, do § 1º, do art. 263, ora comentado. Assim, é possível que o requerente compareça ao cartório e solicite que o tabelião ou oficial de registro civil que acumule função de notas acompanhe, por meio eletrônico, um fato que está ocorrendo até mesmo em outro estado da federação. O meio eletrônico não tem barreiras.

Na hipótese de usucapião extrajudicial, foi exigido que ao menos uma ata notarial seja lavrada pelo Tabelião do Município onde está localizado o imóvel ou a maior parte dele, conforme art. 5º, do Provimento nº 65/CNJ. Essa questão será mais profundamente examinada nos comentários ao art. 264, § 3º.

#### **MODELOS:**

**ATA NOTARIAL PARA FINS DE CONSTATAÇÃO COM DILIGÊNCIA EXTERNA QUE FAÇO A PEDIDO DE XXX, NA FORMA ABAIXO:**

Em XXXXXXXXXXXXX, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório XXXXXXXXX, eu, Tabeliã, lavro a presente ata notarial nos termos previstos nos artigos 215 e 217 do Código Civil Brasileiro e no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente Ata Notarial foi solicitada em xxxxxxxx, por X **XXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº XXX, com sede na Rua XXX, nº XXX, Bairro xxx, Cidade xxx, Estado xxxxxxxx, neste ato representada por **XXX**, brasileiro, advogado, maior, casado, portador da carteira de identidade profissional nº XXX OAB/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, com endereço comercial na Av. do XXX, XXX,, Belo Horizonte, Minas Gerais, nos termos da xxxxxx Alteração e Consolidação do Contrato Social, certidão simplificada emitida em xxxxx pela Junta Comercial xxxxxx, procuração pública lavrada em xxxxxxxx pelo xxxº Ofício de Notas xxxxxx no livro nº XXX, folhas nº XXX, cujas cópias ficam arquivadas nesta Serventia. O representante da requerente é capaz e se identificou como sendo o próprio, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Foi solicitado que eu, Tabeliã, no dia xxxxxxxxx, comparecesse à XXX, situada à Avenida XXX, XXX, Bairro xxx, Belo Horizonte, MG, para lavrar ata notarial referente ao acompanhamento da análise técnica do automóvel identificado como **XXX**, placa **XXX – XXX MG – BELO HORIZONTE**, o que fiz da forma ora descrita: Cheguei ao lado externo do endereço solicitado às xxx horas, e percebi que o local estava identificado em sua fachada como **XXX**. Ao entrar na parte interna do local, apresentei-me a uma mulher que estava próxima a porta de entrada, que se identificou

como xxx, que solicitou que eu aguardasse na sala de espera localizada na parte interna do local. Dirigi-me ao respectivo local, onde aguardei até que chegaram xxx pessoas, que se identificaram como: XXX, XX, Dra. XXX, e ainda, XXX, portadora da carteira de identidade nº XXX SESP-PR, inscrita no CPF sob o nº XXX, que foi identificada como representante da requerente e XXX, engenheiro mecânico, portador de carteira de identidade profissional nº XXX/D CREA/PR, inscrito no CPF sob o nº XXX, que foi identificado pela representante da requerente como assistente técnico da XXX; sendo que as cópias dos documentos das duas últimas pessoas, respectivamente ficam arquivadas nesta Serventia. Após, às xxxx, chegaram dois senhores a sala de espera, que se identificaram como Dr. XXX, inscrito na OAB/MG sob o nº XXX, que afirmou ser advogado da parte proprietária do veículo, e cuja cópia do documento pessoal fica arquivado nesta Serventia, e XXX, que afirmou ser assistente técnico da parte proprietária do veículo. Após alguns minutos nos dirigimos ao local onde estava um automóvel identificado como XXX placa XXX **MG – BELO HORIZONTE**, onde chegamos às xxx horas. O primeiro procedimento realizado foi a retirada das fotografias, executado para caracterizar o automóvel, sendo que as referidas fotografias foram retiradas pelo engenheiro mecânico XXX, acima qualificado, foram enviadas a esta Serventia pela representante da requerente, e seguem em anexo à presente ata notarial, nas folhas numeradas e rubricadas de 01 a 06. O segundo procedimento realizado foi levantar o automóvel para se verificar as condições do veículo na parte de baixo, bem como para tirar fotos do chassi, que foram tiradas mediante o uso de um equipamento esguio que possuía uma câmera na ponta e que permitia que fossem fotografadas algumas partes internas do automóvel, oportunidade na qual o engenheiro XXX afirmou que estava tirando as referidas fotos para demonstrar que havia barro dentro do chassi. Observou-se também que havia vazamento na parte dianteira do imóvel, que segundo o Sr. XXX, foram provocados porque o automóvel foi levantado pelo guincho. Às xxx horas deixei o local da referida constatação. Estão em anexo à presente ata notarial, nas folhas numeradas e rubricadas de 07 a 10, fotografias tiradas por mim, Tabeliã, no local da referida constatação. Assim o fiz e dou fé. **O representante da requerente não apresentou certidão e declara sob as penas da lei, o seu estado civil.** A presente ata notarial foi lida e assinada pelo representante da solicitante. **Fica arquivado nesta serventia um CD com a reprodução das fotografias retiradas na referida constatação, que fica arquivado no arquivo de CD nº 16.** Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos pelo Código de Normas de Minas Gerais - Quant.: 1: (Código: 8501-9 - Diligência nos perímetros urbano e suburbano). Quant.: 1: (Código: 1202-1 - Ata notarial (Até duas folhas)). Quant.: 25: (Código: 8101-8 – Arquivamento). Emolumentos: xxxxxxxx; Recomepe: xxxxxxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxxxx - Valor Total: xxxxxxxx. Eu \_\_\_\_\_ XXXXXX- .Tabeliã-, a escrevi. Dou fé. Eu, XXX - .Tabeliã-, a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br). a) XXX.

ATA NOTARIAL PARA FINS DE CONSTATAÇÃO DE CONVERSAS E VIDEO EM REDE SOCIAL QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXX, NA FORMA ABAIXO:

Em XXXXXX, nesta cidade de XXXXXXXX, Estado XXXXXXXX, no Cartório XXXXXXXXXXXX, com endereço XXXXXXXX, e-mail xxxxxxxxxxxx, telefone xxxxxxxxxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de c CONSTA-

TAÇÃO DE CONVERSAS E DE VIDEO EM REDE SOCIAL, nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro e na forma prevista no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente ata notarial foi solicitada em xxxxxx por **XXX**, brasileira, empresária, maior, solteira, portadora da carteira de identidade nº MG-XXX expedida por PC/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliada à Rua XXX, nº XXX, apartamento XXX, Bairro XXX, xxxxxxxxxxxx, Minas Gerais; a requerente é capaz e se identificou como sendo a própria conforme documentação apresentada, do que dou fé. A requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia xxxxxxxxxxxx, às xxx horas, analisasse em seu celular, que possui o nº: **(31) 9 XXX**, operadora: **TIM**, marca: **Iphone 6S**, conversas no aplicativo Instagram e constatasse o vídeo existente, o que fiz da forma ora descrita: A requerente desbloqueou o celular e o mesmo foi liberado para manuseio, na tela principal selecionou o aplicativo Instagram, que estava logado em uma conta identificada como "XXX", na sequência, clicou em um ícone parecido com uma lupa, onde pesquisou por "xe", nos resultados mostrados, clicou no primeiro perfil, identificado como "XXX", na qual apresentava a seguinte data e horários das mensagens: xxx de xxx 8:12 AM, 10:22 AM e 2:32 PM, onde pude ver os detalhes de cada uma das conversas, e como foram trocadas entre os perfis "XXX" da ora requerente e o perfil objeto da ata notarial, qual seja "XXX". Constatei, ainda, que consta um vídeo no seguinte dia e horário: xxx de xxx 11:12 AM. **Fiz imprimir as imagens dos acessos citados acima, as quais seguem em anexo à presente Ata Notarial, folhas numeradas e rubricadas sob os nºs 01 e 04.** Assim o fiz e dou fé. A presente ata notarial foi lida e assinada pela solicitante. A requerente não apresentou certidão e declara sob as penas da lei o seu estado civil. **Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com a reprodução das imagens e do vídeo acima citados, que fica arquivado no arquivo de CD nº 18.** Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente ata notarial.

- xxxx - Emolumentos: R\$ xxx; Recompe: xxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxx - Valor Total: xxxx. Eu \_\_\_\_\_ XXX - Escrevente, a escrevi. Dou fé. Eu, XXX - Escrevente, a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br). a) XXXX.

Local, data.

xxxxxxxxxx

Escrevente<sup>16</sup>

---

ATA NOTARIAL PARA FINS DE CONSTATAÇÃO DE VIDA QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXX, NA FORMA ABAIXO:

---

<sup>16</sup> Em Minas Gerais o Código de Normas expressamente autoriza que escreventes lavrem atas notariais.

Em XXXXXX, nesta cidade de XXXXXXXX, Estado XXXXXXXX, no Cartório XXXXXXXXXXXX, com endereço XXXXXXXX, e-mail xxxxxxxxxxxx, telefone xxxxxxxxxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de CONSTATAÇÃO DE VIDA, nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro, e na forma prevista no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente Ata Notarial foi solicitada em XXXXX, por **XXX**, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº MG-XXX expedida por PC/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, viúvo desde XXX, conforme certidão de inteiro teor - casamento expedida em XXXX pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais XXXX, livro xxxx, folha xxx, termo xxxx, e conforme certidão de óbito expedida em xxxxxx pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais de xxxxx/MG, extraída do livro nº xxxxx, folhas nº xxxx e termo nº xxxxxx, residente e domiciliado à Rua XXX, Contagem, Minas Gerais. O requerente é capaz e se identificou como sendo o próprio conforme documentação apresentada, do que dou fé. O requerente solicitou que, pela presente ata, constasse o seu comparecimento ao cartório, bem como certificasse que ele apresentou seus documentos, e que está vivo e consciente, e que seu estado civil é viúvo, o que fiz, da forma ora descrita: o requerente acima qualificado, compareceu a esta serventia no dia XXXX, às XXX horas, e me apresentou sua carteira de identidade, bem como a sua carteira de habilitação e sua certidão de casamento, as quais ficam arquivadas nesta Serventia, e cujas cópias acompanham a presente ata notarial, então, eu, Escrevente, analisando a foto constante da carteira de identidade e na carteira de habilitação e confrontando-as com o requerente, constatei que ele é efetivamente XXX, que está vivo, tendo se apresentado consciente e capaz física e mentalmente para os atos da vida civil, que é filho de XXX e XXX, e que seu estado civil é viúvo. Assim o fiz e dou fé. **O requerente declara sob as penas da lei que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data.** A presente ata notarial foi lida e assinada pelo solicitante. Ficam arquivados neste Cartório, os documentos necessários para lavratura da presente ata notarial - Quant.: 1: (Código: 1202-1 - Ata notarial (Até duas folhas)). Quant.: 4: (Código: 8101-8 - Arquivamento). Eu \_\_\_\_\_ XXX - Escrevente, a escrevi. Dou fé. Eu, XXX - Escrevente, a subscrevo e assino. Sinal público em [www.censec.org.br](http://www.censec.org.br). a) XXXX.

Local, data.

Xxxxxxxxxx - Escrevente

## ATAS NOTARIAIS DE FATOS NOTÓRIOS

Humberto Theodoro assim conceitua fatos notórios: “os acontecimentos ou situações de conhecimento geral incontestes, como as datas históricas, os fatos heroicos, as situações geográficas, os atos de gestão política etc.”<sup>171</sup> Assim, um feriado nacional é

---

17THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*, vol. I, 56ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 854

um fato notório em todo o país, dispensando qualquer prova, nos termos do art. 374, I, do CPC. No entanto, há fatos com menor grau de notoriedade, que podem ser relevantes para certa descrição fática e, porque conhecidos de uma comunidade, em certo local e momento, são tidos como fatos verdadeiros. Uma ata notarial pode constatar a notoriedade de certo fato nessa comunidade.<sup>18</sup>

O tabelião mineiro João Teodoro<sup>19</sup> ensina que a ata de notoriedade tem características peculiares. Mediante essa ata, o tabelião de notas, em diligência ou diligências continuadas, obtém a comprovação do fato notório e fixa em relato a sua existência. Ainda para o doutrinador, essa ata “difere das demais principalmente porque implica juízo de valor do tabelião no concernente a dar fé da notoriedade do fato e não apenas da realidade do que viu e ouviu pelos seus próprios sentidos, como acontece nas atas em geral.” Para João Teodoro, a ata de notoriedade se presta a comprovar e fixar, entre outros inúmeros exemplos: a) a identidade de pessoas que aparecem com nomes diferentes nos registros públicos e nos mais diversos documentos; b) a existência de apelidos que identificam certas pessoas em seu meio social; c) o estado civil de solteiro que uma pessoa se atribui, a fim de ser atendido interesse de terceiro<sup>20</sup>; d) a reconstituição de livros notariais e de registros públicos danificados ou destruídos.

#### MODELOS:

#### ATA NOTARIAL DE CONSTATAÇÃO DE FATO NOTÓRIO QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXXXX, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em xxxxx, nesta cidade de xxxxxxxx, Estado de Minas Gerais, no Cartório xxxxxx, localizado no Bairro xxx, Rua xxxx, eu, Tabeliã, lavro a presente ata notarial, nos termos previstos no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, para fins de CONSTATAR A NOTORIEDADE DO NOME DA REQUERENTE, que afirma ser conhecida por AMANDA e não por ARMANDA, como consta do seu registro de nascimento. Segundo a requerente, esta prova será utilizada em procedimento administrativo ou judicial para fins de retificação de nome. A presente Ata Notarial foi solicitada em xxxxx por **ARMANDA XXXXXX**, brasileira, manicure, casada, portadora da carteira de identidade nº xxxxxxxxxxxx PC/MG, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliada xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Minas Gerais. A parte é capaz e se identificou como sendo a própria, conforme documentação apresentada, do que dou fé. A requerente, no dia xxxxxxxxxxxx, compareceu ao Cartório xxxxxxxxxxxx e solicitou que eu, Tabeliã, compare-

---

<sup>18</sup>APRIGLIANO, Ricardo de Carvalho. Feriados que são fatos notórios e a dispensa da sua comprovação. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/308981/feriados-que-sao-fatos-notorios-e-a-dispensa-da-sua-comprovacao>. Acesso em 22 ago. 2020.

<sup>19</sup>TEODORO, João. Ata Notarial. In: BRANDELLI, Leonardo Coord. Ata Notarial. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor, 2004. p. 11-35. Disponível em: <https://irib.org.br/app/webroot/publicacoes/diversos006/pdf.PDF>. Acesso em: 25 ago. 2020.

<sup>20</sup>Para provar o estado civil, é necessária a apresentação de certidão expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais. Com a criação das Centrais do Registro Civil, em âmbito nacional, a obtenção dessas certidões ficou muito mais simples.

cesse ao **XXXXX**, localizado no endereço xxxxxxxxx, e tomasse o depoimento da Sra. **GREICE XXXXXX**, brasileira, cabeleireira, portadora da carteira de identidade nº xxxxxxxxxx, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxxx, o que fiz, tendo previamente advertido a depoente da sua responsabilidade cível e penal em caso de depoimento falso. Foi também perquerida a depoente sobre a existência de impedimento ou suspeição ou de relação de parentesco com a requerente, tendo a depoente respondido que é irmã da requerente, **tendo seu depoimento sido admitido nos termos do art. 228, § 1º, do Código Civil e art. 447, § 4º, do Código de Processo Civil, pois há informações relevantes que somente familiares possuem.** No depoimento foi dito o seguinte: **Tabeliã:** Bom dia, hoje é dia xxxxxxxxxx, meu nome é xxxxxxxxxx e estou aqui pra colher um depoimento para uma ata notarial, que vai ser usada num processo de retificação de registro da "Amanda" ou "Armanda" Xxxxxx. Qual que é o seu nome? **Greice:** Meu nome é Greice Xxxxxx. **Tabeliã:** Greice, você é parente da requerente? **Greice:** Eu sou irmã da Amanda. **Tabeliã:** Irmã da Amanda. Amanda mesmo? **Greice:** É Amanda, o nome dela é Amanda. **Tabeliã:** Você é a irmã mais velha, mais nova? **Greice:** Eu sou a 6º (sexta) de 12 filhos e a Amanda é a 12º (décima segunda), a última. **Tabeliã:** Então você é mais velha do que ela. **Greice:** Isso. **Tabeliã:** Seus pais ainda são vivos? **Greice:** Não, já faleceram. **Tabeliã:** Já faleceram. Você poderia me esclarecer sobre esse nome "Armanda", que consta no registro da sua irmã? **Greice:** É o seguinte. O meu pai era analfabeto e a minha mãe teve a Amanda e escreveu pro meu pai o nome pro meu pai registrar. Como a minha mãe tem a letra cursiva eu acho que teve uma confusão aí, porque foi registrado "Armanda" e como meu pai não sabia ler, ele não viu, só em casa que minha mãe leu. **Tabeliã:** Certo; e na sua casa ela é conhecida como? **Greice:** Amandinha. Como ela é a caçula todo mundo chama ela de Amanda e de Amandinha, desde sempre. **Tabeliã:** E ela alguma vez usa esse nome "Armanda"? **Greice:** Nunca, nunca, nunca, nunca. **Tabeliã:** Certo. Então ela é conhecida pela família e pelos amigos por que nome? **Greice:** Amanda. **Tabeliã:** Então, o nome correto, completo da sua irmã qual é? **Greice:** Amanda xxxxx. **Tabeliã:** Correto. Muito Obrigada. A requerente, ainda, solicitou que eu, Tabeliã, tomasse o depoimento testemunhal da Sra. **LORRAYNE xxxxxx**, brasileira, recepcionista, solteira, portadora da carteira de identidade xxxxxx, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxxx, o que fiz, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquerida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição ou relação de parentesco com a requerente, tendo a testemunha respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: **Tabeliã:** Hoje é xxxxxxxx, sou Tabeliã do Cartório xxxxxxxxxx, estou aqui pra tomar um depoimento de Lorraine xxxxxxxx sobre uma o nome pelo qual a requerente é conhecida. Por favor, me esclareça: Você conheceu a requerente por "Armanda" ou Amanda? **Lorraine:** Amanda. **Tabeliã:** Amanda, sem o "R". **Lorraine:** Sem o "R". **Tabeliã:** Como é que você foi apresentada a essa pessoa, mais ou menos quando? **Lorraine:** Eu fui apresentada pra ela como Amanda, e tem mais ou menos 4 (quatro) anos. **Tabeliã:** Certo. Quem te apresentou? **Lorraine:** Minha patroa. **Tabeliã:** E como a patroa nomeou a pessoa: "Amanda" ou "Armanda"? **Lorraine:** Amanda. **Tabeliã:** Amanda. Então todas no salão a conhecem como? **Lorraine:** Amanda. **Tabeliã:** As clientes, as funcionárias? **Lorraine:** Sim. Até no relatório de pagamento é escrito "Amanda". **Tabeliã:** Até no relatório de pagamento. Certo, e como é que você soube que ela se chama "Armanda" no registro? **Lorraine:** Porque ao lado do salão existe um banco eletrônico onde ela esqueceu o seu cartão de crédito. Quando eu fui olhar o nome para entregar para a pessoa, estava escrito "Armanda". **Tabeliã:** E o que a "Armanda" ou "Amanda" falou com você quando você levou pra ela o cartão? **Lorraine:** Que era ela, mas que está errado no registro dela, e que o nome dela é Amanda. **Tabeliã:** Correto. Muito obrigada, é só isso. A requerente ainda solicitou que eu, Tabeliã, conferisse o nome

que consta em diversas cartas e bilhetes, do período entre 1975 e 1990, onde consta o nome “Amanda”. Solicitou, também, que verificasse a agenda de atendimentos do salão onde trabalha do ano corrente, tendo sido verificado que o nome lá constante é “Amanda”, sem o “r”. Também me foi apresentado o cartão de ponto da requerente e o relatório de pagamentos, onde consta o nome “Amanda”. Fiz cópia dos referidos documentos, que ficam arquivados neste Cartório e acompanham a presente ata notarial. Assim o fiz e dou fé. Com base nos depoimentos e documentos que me foram apresentados, pode-se afirmar ser fato notório que a requerente é conhecida como “Amanda”. Os fatos aqui autenticados foram registrados conforme pedido da requerente. A presente ata notarial foi lida e assinada pela solicitante. **Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com a reprodução dos presentes depoimentos e fotos dos documentos que me foram apresentados, que ficam arquivados no arquivo de CD nº xxx.** Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos no Código de Normas de Minas Gerais. Local, data. Cotação de emolumentos/TFJ/RECOMPE. Assinatura do requerente e da tabeliã.

## ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Em 2017 observamos grandes avanços no que se refere à usucapião extrajudicial, culminando com a publicação do Provimento nº 65, de 14 de dezembro de 2017, pelo Conselho Nacional de Justiça – CNJ. Antes do referido Provimento, havia sido publicada a Lei nº 13.465, de 11 de Julho de 2017 (DOU de 12 de julho de 2017), que trouxe solução para diversos problemas que já tinham sido identificados na usucapião extrajudicial, alterando a redação de incisos e parágrafos do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.

Após o Provimento nº 65/CNJ, tornou-se muito mais fácil concretizar a lei, de forma que o cidadão consiga registrar a propriedade, com todas as consequências legais e práticas, evitando transmissões à margem do registro, garantindo a segurança jurídica, valorizando o seu patrimônio e tendo acesso a crédito bancário em condições especiais.

A ata notarial foi reconhecida pelo CPC, art. 384, como instrumento, dotado de fé pública e de força de prova pré-constituída, tratando-se de requisito essencial para a usucapião extrajudicial, conforme art. 216-A, da Lei nº 6.015/73. No entanto, a ata notarial pode e deve ser utilizada também no procedimento da usucapião judicial, pois em muito colaborará para a instrução probatória, tornando mais célere o procedimento judicial<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup>Para aprofundamento, ver os seguintes artigos: DA POSSIBILIDADE DE RESTRIÇÃO À PUBLICIDADE DE ATAS NOTARIAIS; A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL APÓS A LEI 13465/2017 E A ESCRITURA DE JUSTIFICAÇÃO NOTARIAL; A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL NO CASO DE FATO JURÍGENO COMUM E EM LOTEAMENTOS IRREGULARES; O PROVIMENTO 65 DO CNJ: O RECONHECIMENTO DE QUE A ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL SEMPRE TEVE CONTEÚDO FINANCEIRO; A ATA NOTARIAL E A USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – CONSIDERAÇÕES AMADURECIDAS. Todos os artigos estão disponíveis em <http://www.notariado.org.br/blog/author/leticia>. Acesso em: 21 ago. 2020. Ver, ainda, A justa causa como requisito da usucapião extrajudicial. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/blog/sem->

---

**Sugestão de declaração do depoente para assinatura quando comparecer ao cartório.**

**DECLARAÇÃO DO DEPOENTE**

Declaro que compareci, nesta data, ao cartório xxxxxxxx, quando prestei depoimento sobre a posse do imóvel constituído pelo lote nº XXX, da quadra XXX, Bairro XXXX, XXX, MG, para fins de pedido de usucapião do referido imóvel, processo nº XXXX.XX.XXX-X.

Belo Horizonte, XXXX.

Nome completo: XXXX

Carteira de Identidade: XXX - CPF: XXXXX - Telefone: xxxxxxxxxxx

Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

---

Assinatura

---

**ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - MODELO**

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL QUE FAÇO A PEDIDO DE xxxxxxxxxxxxxxxx, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de ata notarial virem que, em \_\_\_\_ xxxxxx, nesta cidade de xxxxxxxxxxx, Estado de Minas Gerais, no Cartório xxxxxxx, localizado na Rua xxxxxxx, Bairro xxxxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente Ata Notarial para fins de USUCAPIÃO, para constituir prova material com presunção de verdade, nos termos dos artigos 215 e 217, do Código Civil, e art. 216-A, I, da Lei nº 6.015/73, tendo sido solicitada em \_\_\_\_\_ por **xxxxxxxx**, brasileiro, endereço eletrônico xxxxx, CPF xxxxxx, RG MG-xxxxxx, casado desde xxxxxxx com xxxxxxxxxxx, brasileira, profissão xxxxx, endereço eletrônico xxxxx CPF xxxxxxx, CI xxxxxxx, conforme certidão do Cartório do xxxxxx Subdistrito de BH, expedida em xxxxxxx, ambos residentes e domiciliados na xxxxx. Os REQUERENTES são capazes e se identificaram como sendo os próprios, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Os REQUERENTES compareceram ao cartório sob minha responsabilidade e solicitaram que eu, Oficial, analisasse os documentos por eles apresentados e **verificasse a presença**

---

categoria/artigo-justa-causa-como-requisito-da-usucapiao-extrajudicial. Acesso em 8 set. 2020. Ainda para aprofundamento, ver BOCZAR; CHAGAS; ASSUMPCÃO, *Usucapião Extrajudicial: questões notariais, registrais e tributárias*. 2ª. ed. Leme: JHMIZUNO, 2019 e COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Usucapião Extrajudicial: doutrina, jurisprudência*. Salvador: JusPodivum. 2019.

dos requisitos para a usucapião extrajudicial e a existência da posse, lavrando ata notarial, o que fiz, da seguinte forma: **A) DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** xxxxxxxxx. A.1 – a área onde se encontra o imóvel usucapiendo possui matrícula ou transcrição: Não consta menção a matrícula específica para a chácara nº 60, mas há matrícula para a FAZENDA xxxxxxxxx, área onde está o imóvel, tendo sido apresentada certidão de matrícula de nº xxxxxxx, expedida pelo Cartório xxxxxxx em xxxxxxx, da qual consta no xxxxxxx, em xxxxxxx, loteamento datado de xxxxxxx, que os terrenos foram subdivididos em glebas, dando origem ao loteamento xxxxxxxxx. A.2 – **descrição do imóvel conforme consta na matrícula em caso de bem individualizado ou a descrição da área em caso de não individualização:** xxxxxxxxx. A.3 – **se o imóvel é urbano ou rural:** foi apresentado o IPTU para o imóvel, donde se conclui tratar-se de imóvel urbano. A.4) **as características do imóvel, tais com a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo:** xxxxxxx. A.5) **o endereço do imóvel usucapiendo:** conforme consta do IPTU, o imóvel está localizado xxxxxxxxx. A.6) **informar se é apenas um imóvel ou mais de um, e se estão situados em uma ou mais circunscrições (se for mais de um imóvel):** esta usucapião refere-se a apenas um imóvel. A.7) **o valor atribuído ao imóvel usucapiendo:** o valor venal relativo ao último IPTU é de R\$ xxxxxxxxxxxxxx (SE HOUVER ALGUMA AVALIAÇÃO PARA FINS DE ITCD ou ITBI em valor superior, ou se a pessoa declarar valor maior para o imóvel, utilizar esse maior valor) **B) QUANTO AOS TITULARES DO IMÓVEL LANÇADO NA MATRÍCULA OBJETO DA USUCAPIÃO:** foi apresentada certidão de matrícula de nº xxxx, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis de xxxxxx, expedida em xxxxxxx, onde consta como proprietário xxxxxxx. Consta ainda no R-xxxx, da mesma matrícula, em xxxxxx, loteamento datado de xxxxxxx, que os terrenos foram subdivididos em glebas, dando origem ao loteamento xxxxxxx. Os requerentes informam que desconhecem o domicílio e residência dos titulares do imóvel usucapiendo, desconhecendo também o paradeiro de seus cônjuges ou companheiros, tendo demonstrado que tentaram localizá-los conforme xxxxxxxxxxxxxx; **C) DOS REQUERENTES DA USUCAPIÃO:** são requerentes da usucapião as pessoas acima relacionadas, existindo exercício comum da posse; **D) quanto à modalidade da usucapião:** a modalidade requerida e sua base legal ou constitucional: a usucapião pretendida é a extraordinária, que independe de justo título, posto que está sendo apresentada comprovação de posse desde xxxxxxx. De fato, foi apresentado DOSSIÊ DO CLIENTE, expedido pela CEMIG, onde está informado que a data da ligação da energia foi feita em xxxxxx, bem como outras provas da posse que demonstram que a ela existe há mais de 15 anos. **E) quanto à posse: E.1) a origem da posse:** a forma pela qual o requerente adquiriu a posse (relatar em resumo o caso, inclusive fazendo menção a justo título, se houver). **E.2) as características da posse, a existência de edificação no imóvel usucapiendo feita durante a posse ou de benfeitoria ou de qualquer acessão, com a referência às respectivas datas de ocorrência.**xxxxxxxxxxxxxxxxxxx **E.3) o tempo de posse –** xxxxxxxxxxxxxx **E.4) se o tempo de posse necessário para a usucapião é somado ou não ao tempo de possuidores anteriores, cujo nome, estado civil e qualificação que o requerente possui deverão ser informados –** xxxxxxxxxxxxxx. **F) quanto ao obstáculo para a transferência da propriedade por escritura pública:** o óbice à correta escrituração das transações é que xxxxxxxxxxxxxx. **G) anuência/dispensa da anuência dos confrontantes: (OBS** somente se imóvel usucapiendo tiver descrição precisa e houver perfeita identidade entre a descrição tabular e a área objeto do requerimento da usucapião extrajudicial, será dispensada a intimação dos confrontantes do imóvel, devendo o registro da aquisição originária ser realizado na matrícula existente. Não sendo esse o caso, sendo possível, constar a anuência dos confrontantes, que pode ser colhida em documento separado, com firma reconhecida, e juntado à ata

notarial, ou pode ser colhida em depoimento perante o Tabelião). **H) MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** foi apresentado memorial descritivo referente ao imóvel usucapiendo; **H.1) DOS CONFRONTANTES:** foram identificados os seguintes confrontantes na documentação apresentada: xxxxxxxxxxxx. **H.2) DAS COMPROVAÇÕES APRESENTADAS RELATIVAMENTE AOS CONFRONTANTES:** foram apresentados documentos referentes aos confrontantes: xxxxxxxxxxxx. **I) DO JUSTO TÍTULO:** não foi apresentado justo título, mas o mesmo não é necessário, tendo em vista que se trata de usucapião extraordinária; **J) PLANTA BÁSICA/ CERTIDÃO DE ORIGEM:** foram apresentadas, nelas constando o seguinte xxxxxxxxxxxx. **K) DEPOIMENTOS:** **K.1) DEPOIMENTO PESSOAL DO REQUERENTE:** o Requerente solicitou que eu tomasse o seu depoimento pessoal, o que fiz, tendo previamente advertido o Requerente da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. No depoimento foi dito o seguinte: que o imóvel usucapiendo está localizado no endereço xxxxxxxxxxxx, possuindo área de xxxxxxxxxxxx, sendo de uso (ex: residencial/comercial/desocupado); que a construção no imóvel foi feita por xxxxxxxx, há cerca de xxxxxxxx anos. Em relação aos confrontantes, o depoente disse que à direita é xxxxxxxx; à esquerda é xxxx e aos fundos é xxxx. Disse também que detém a posse do imóvel há mais de xxx anos, tendo adquirido o imóvel através de xxxx e que inexistem ônus reais sobre o imóvel. O depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que essa foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, ele concluiu dizendo que hoje ele próprio, Requerente, é reconhecido como dono do imóvel; **K.2) DEPOIMENTO DE DUAS TESTEMUNHAS:** a) O Requerente solicitou que fosse tomado o depoimento de xxxxxxxxxxxx, na qualidade de testemunha, sendo que a referida pessoa pode informar sobre a posse do Requerente porque xxxx (ex: conhece há xxxx o Requerente, pois seu imóvel é confrontante do imóvel usucapiendo). Tomei, portanto, o depoimento, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquerida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição, tendo respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: o imóvel usucapiendo está localizado no endereço xxxxxxxxxxxx, possuindo área de xxxxxxxxxxxx, sendo de uso (ex: residencial/comercial/desocupado); que a construção no imóvel foi feita por xxxxxxxx, há cerca de xxxxxxxx anos. Em relação aos confrontantes, o depoente disse que à direita é ele próprio. À esquerda é xxxx e aos fundos é xxxx. Disse também que o Requerente detém a posse do imóvel há mais de xxx anos, tendo adquirido o imóvel através de xxxx. O depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que essa foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, ele concluiu dizendo que hoje o Requerente é reconhecido como dono do imóvel; b) O Requerente solicitou que fosse tomado o depoimento de xxxxxxxxxxxx, na qualidade de testemunha, sendo que a referida pessoa pode informar sobre a posse do Requerente porque xxxx (ex: conhece há xxxx o Requerente, pois seu imóvel é confrontante do imóvel usucapiendo). Tomei, portanto, o depoimento, tendo previamente advertido a testemunha da sua responsabilidade cível e penal em caso de falso testemunho. Foi também perquerida a testemunha sobre a existência de impedimento ou suspeição, tendo respondido negativamente. No depoimento foi dito o seguinte: o imóvel usucapiendo está localizado no endereço xxxxxxxxxxxx, possuindo área de xxxxxxxxxxxx, sendo de uso (ex: residencial/comercial/desocupado); que a construção no imóvel foi feita por xxxxxxxx, há cerca de xxxxxxxx anos. Em relação aos confrontantes, o depoente disse que à esquerda é ele próprio. À direita é xxxx e aos fundos é xxxx. Disse também que o Requerente detém a posse do imóvel há mais de xxx anos, tendo adquirido o imóvel através de xxxx. O depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que essa foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, ele con-

cluiu dizendo que hoje o Requerente é reconhecido como dono do imóvel. L) **OUTRAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO CASO:** Os requerentes declaram que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data. Os Requerentes foram alertados por esta Tabeliã de que **a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei.** Os Requerentes foram cientificados de **que a 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.** Os **cônjuges dos Requerentes** assinam esta ata, tendo manifestado perante esta Tabeliã o seu **consentimento com o requerimento.** Todo o acima é verdade, dou fé. Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos no Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. Valor: Emolumentos: R\$ xxxxxxxx (); Recomepe: R\$ xxxxxxxxxxxx (); Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ xxxxxxxx () - Valor Total: R\$ xxxxxxxx (). Eu, xxxxxxxx, \_\_\_\_\_, a escrevi. Dou fé. Eu, XXX, a subscrevo e assino - SELO(S)

DOCUMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL:

### DOCUMENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

#### 1) DO IMÓVEL USUCAPIENDO

– planta e memorial descritivo assinados por profissional legalmente habilitado e com prova da Anotação da Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RTT no respectivo conselho de fiscalização profissional e pelos titulares dos direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes ou pelos ocupantes a qualquer título. **(Deve ser providenciado de preferência após a análise inicial dos documentos)**

– endereço completo

– justo título, se houver (contrato, inventário dos direitos etc)

– matrícula do lote usucapiendo (se houver) - ou da área maior em que contido

– certidão de origem ou iptu

– contas de água, luz, telefone, iptu em nome do usucapiente (uma do início da posse, uma

do período intermediário e uma atual em nome do usucapiente)

– outras provas da posse

– termo de anuência do proprietário (ou se falecido o proprietário – de todos os herdeiros apresentando escritura pública declaratória de únicos herdeiros com nomeação do inventariante), se o imóvel tiver matrícula

– se tiver processo judicial de usucapião, trazer

## **2) DOS IMÓVEIS CONFRONTANTES**

– matrícula dos imóveis confrontantes **ou**

– se o imóvel confrontante não tiver matrícula, trazer contas de água, luz, telefone, iptu em nome dos confrontantes – o mesmo se tiver matrícula, mas o possuidor for diferente do proprietário.

## **3) DOS REQUERENTES**

– identidade e cpf

– certidão conforme estado civil atualizada

– qualificação completa

## **4) DOS CONFRONTANTES**

– identidade e cpf

– certidão conforme estado civil atualizada

– qualificação completa

## **5) SE A POSSE ESTIVER SENDO SOMADA À POSSE ANTERIOR, TRAZER DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CEDENTES:**

– justo título dos cedentes

– identidade e cpf

– certidão conforme estado civil atualizada

– qualificação completa

## **6) SE O ADVOGADO/A DA(S) PARTE(S) FOR ASSINAR NA ATA, SERÁ**

### **NECESSÁRIO**

– Cópia da OAB do advogado

– Procuração outorgando poderes ao advogado

– Qualificação completa do advogado

## **DOCUMENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL – Apartamento**

### **1) DO IMÓVEL USUCAPIENDO**

- endereço completo
- justo título, se houver (contrato, inventário dos direitos etc)
- matrícula do lote usucapiendo (se houver) - ou da área maior em que contido
- certidão de origem ou iptu
- contas de água, luz, telefone, iptu em nome do usucapiente (uma do início da posse, uma do período intermediário e uma atual em nome do usucapiente)
- outras provas da posse
- termo de anuência do proprietário (ou inventariante – se falecido o proprietário – ou de todos os herdeiros), se o imóvel tiver matrícula
- se tiver processo judicial de usucapião, trazer

## **2) DO EDIFÍCIO**

- Convenção de condomínio
- Ata de eleição do síndico

## **3) DOS REQUERENTES**

- identidade e cpf
- certidão conforme estado civil atualizada
- qualificação completa

## **4) SE A POSSE ESTIVER SENDO SOMADA À POSSE ANTERIOR, TRAZER**

### **DOCUMENTOS RELATIVOS AOS CEDENTES:**

- justo título dos cedentes
- identidade e cpf
- certidão conforme estado civil atualizada
- qualificação completa

## **5) SE O ADVOGADO/A DA(S) PARTE(S) FOR ASSINAR NA ATA, SERÁ**

### **NECESSÁRIO**

- Cópia da OAB do advogado
- Procuração outorgando poderes ao advogado
- Qualificação completa do advogado

## **Perguntas para Oitiva de Testemunhas no caso de Usucapião Extrajudicial**

**Bom dia, meu nome é..., sou ... do Cartório ..., hoje dia XX/XX/XX, estou aqui a pedido de XXXX, para obter informações a respeito do imóvel localizado na Rua XXX.**

**NOME DO DEPOENTE / ENDEREÇO / PROFISSÃO / ESTADO CIVIL**

**O Sr./a jura dizer a verdade, nada além da verdade?**

**O Sr./a está ciente que de acordo com o artigo 342 do Código Penal, falso testemunho é crime tipificado?**

**Há alguma suspeição ou impedimento a que o senhor/a seja testemunha?**

**Qual a relação do senhor/a com o autor da ação?**

- 1 – Qual o nome do atual possuidor do imóvel?**
- 2 – Identificação do imóvel usucapiendo, suas características, localização, área.**
- 2.I – Há construções e/ou benfeitorias no imóvel?**
- 2.II – Quais são as construções e benfeitorias existentes no imóvel?**
- 2.III – Caso existam, sabe quem construiu?**
- 2.IV – Sabe quando construiu e como construiu?**
- 3 – Os nomes dos confrontantes: LADO DIREITO: LADO ESQUERDO: FUNDOS:**
- 4 – O tempo de posse que se sabe ser exercido pela parte interessada;**
- 5 – A forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pela parte interessada; comprou a posse? Recebeu em doação? Herdou?**
- 6 – Essa pessoa de quem adquiriu, ficou no imóvel por quanto tempo? Sabe a qualificação o mais completa possível dela?**
- 7 – Eventual questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada;**
- 8 – A continuidade e durabilidade do exercício da posse pela parte interessada;**
- 9 – O exercício da posse com ânimo de dono pela parte interessada;**
- 10 – Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo.**