

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO (EXTRAJUDICIAL E JUDICIAL) - Letícia Franco Maculan Assumpção

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 judicial¹.

ÍNDICE:

- 1) MODELO DE REQUERIMENTO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO**
- 2) SUGESTÃO DE DECLARAÇÃO DO DEPOENTE PARA ASSINATURA QUANDO COMPARECER AO CARTÓRIO.**
- 3) PASSO A PASSO PARA ENTREVISTA DO REQUERENTE**
- 4) PASSO A PASSO PARA ENTREVISTA TESTEMUNHAS**
- 5) MODELO DE ATA DE USUCAPIÃO COMPLETA, COM DILIGÊNCIA FÍSICA**
- 6) MODELO USUCAPIÃO COM DILIGÊNCIA ELETRÔNICA (NÃO UTILIZANDO E-NOTARIADO)**
- 7) MODELO USUCAPIÃO DE APARTAMENTO**

¹Para 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-categoria/artigo-justa-causa-como-requisito-da-usucapiao-extrajudicial>. Acesso em 8 set. 2020. Ainda para aprofundamento, ver BOCZAR; CHAGAS; ASSUMPÇÃO, *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.

- 8) ATA NOTARIAL PARA FINS DE DEPOIMENTO EM PROCESSO JUDICIAL
9) ATA NOTARIAL VIA E-NOTARIADO

1) MODELO DE REQUERIMENTO DE ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO

Ilma. Sra. Tabeliã

Nome: _____, nacionalidade: _____, Portador(a) da carteira de identidade _____,

CPF: _____, estado civil: _____, convive em união estável: () Sim () Não, profissão: _____, filho (a) de: _____ e de _____, residente e domiciliado(a) na _____, número _____, no bairro _____, na cidade de _____, estado _____, telefone(s) _____,

e-mail _____ OU () não possui e-mail.

*Dados necessários conforme Provimentos nº 61 e 65/CNJ/2017

Requer a Vossa Senhoria a lavratura de ata notarial de usucapião e, para tanto, informa:

I – a modalidade da usucapião requerida e sua base legal ou constitucional:

II – a origem e as características da posse, a existência de edificação, de benfeitoria ou de qualquer acessão no imóvel usucapiendo, com a referência às respectivas datas de ocorrência:

III - () que o tempo de posse não está sendo somado à de possuidores anteriores para completar o período aquisitivo; OU () o tempo de posse está sendo somado à de possuidores anteriores, cujo nome, estado civil e qualificação que possui informa abaixo:

IV - que adquiriu a posse da seguinte forma: (relatar em resumo o caso, inclusive fazendo menção a justo título, se houver)

V - () que a área onde se encontra o imóvel usucapiendo não possui matrícula ou transcrição; OU () que a área onde se encontra o imóvel usucapiendo possui matrícula _____ ou transcrição _____, que está no cartório _____, sendo o nº _____, livro _____.

VI - que o valor atribuído ao imóvel usucapiendo é de _____.

VII - que há o seguinte obstáculo para a transferência da propriedade por escritura pública:

Nestes termos, pede deferimento. Belo Horizonte - MG, _____ de _____ de _____ . Assinatura do Requerente

2) 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 XXX, 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: xxxxxxxxxxxx

Endereço: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Assinatura

3) PASSO A PASSO PARA ENTREVISTA DO REQUERENTE

Bom dia, meu nome é..., sou ... do Cartório ..., hoje dia XXX, estou aqui a pedido de XXX para entrevistar o Sr. a respeito da sua posse do imóvel localizado na XXX. NOME DO DEPOENTE / ENDEREÇO / PROFISSÃO / ESTADO CIVIL O/a Sr./a jura dizer a verdade, nada além da verdade? O/a Sr./a está ciente que de acordo com o artigo 342 do Código Penal, falso testemunho é crime tipificado? 1 – Qual a identificação do imóvel usucapiendo, suas características (residencial, comercial), localização, área. 2 – O Sr. é o atual possuidor do imóvel? 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 – Sabe os nomes dos confrontantes: LADO DIREITO: LADO ESQUERDO: FUNDOS? 4 – Qual o seu tempo de posse?; 5 – Como adquiriu a posse do imóvel usucapiendo? (invadiu? comprou a posse? recebeu em doação? herdou?) 6 – (Se for o caso de ter adquirido a posse) Essa pessoa de quem adquiriu, ficou no imóvel por quanto tempo? Sabe a qualificação o mais completa possível dela? 7 – Há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária) incidentes sobre o imóvel usucapiendo? 8 – Houve algum questionamento ou impedimento ao exercício da sua posse?; 9 – A sua posse é exercida de forma contínua e duradora?; 10 – Você exerce a posse com ânimo de dono?; 11 – Você é reconhecido por todos como dono do imóvel usucapiendo?

4) PASSO A PASSO PARA ENTREVISTA TESTEMUNHAS

Bom dia, meu nome é..., sou ... do Cartório ..., hoje dia XXX, estou aqui a pedido de XXX para obter informações a respeito do imóvel localizado na XXX. NOME DO DEPOENTE / ENDEREÇO / PROFISSÃO / ESTADO CIVIL O/a Sr./a jura dizer a verdade, nada além da verdade? O/a Sr./a está ciente que de acordo com o artigo 342 do Código Penal, falso testemunho é crime tipificado? Há alguma suspeição ou impedimento para que o/a senhor/a seja testemunha? Qual a relação do senhor/a com o requerente da usucapião? Por que você tem conhecimento dos fatos relativos à usucapião? 1 – Qual o nome do atual possuidor do imóvel? 2 – Qual a identificação do imóvel usucapiendo, suas características (residencial, comercial), 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 – Sabe os nomes dos confrontantes: LADO DIREITO: LADO ESQUERDO: FUNDOS? 4 – Sabe o tempo de posse exercido pelo Requerente?; 5 – Sabe a forma de aquisição da posse do imóvel usucapiendo pelo Requerente? (invadiu? comprou a posse? recebeu em doação? herdou?) 6 – (Se for o caso de ter adquirido a posse) Essa pessoa de quem adquiriu, ficou no imóvel por quanto tempo? Sabe a qualificação o mais completa possível dela? 7 – Há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária) incidentes sobre o imóvel usucapiendo? 8 – Sabe de algum questionamento ou impedimento ao exercício da posse pela parte interessada?; 9 – Sabe se o Requerente tem a posse de forma contínua e duradora?; 10 – O Requerente, FULANO DE TAL, exerce a posse com ânimo de dono?; 11 – Quem é reconhecido como dono do imóvel usucapiendo?

5) MODELO DE ATA DE USUCAPIÃO COMPLETA, COM DILIGÊNCIA FÍSICA

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL QUE FAÇO A PEDIDO DE XXX E SUA ESPOSA, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em æ12 (doze) de janeiro de 2018 (dois mil e dezoito)æ, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório XXXXXXXXXXXX, localizado na xxxxxxxxx, e-mail xxxxxxxxxxxxxx, e-mail xxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente Ata Notarial nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro, artigo 384, do Novo Código de Processo Civil, artigo 234, Inciso I e V, do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, e do Provimento nº 65/CNJ/2017, tendo sido solicitada em xxxxxxxx, por ¥XXX, brasileiro, servidor público aposentado, portador da carteira de identidade nº XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, e-mail XXX, e sua esposa, XXX, brasileira, aposentada, portadora da carteira de identidade nº XXX SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, e-mail xxxxxx, casados desde xxxxxxxxx, sob o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento expedida em xxxx pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do xxxxº Subdistrito de Belo Horizonte/MG, extraída do livro n.º XX, às folhas n.º XX e termo n.º XXX, residentes e domiciliados à Rua XXX, nº XX, Bairro xxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais; acompanhados por seu advogado: XXX, brasileiro, advogado, casado, inscrito na OAB/MG sob o nº XXX e no

CPF sob o nº XXX, e-mail: XXX, com escritório na Av. dos XX, nº XX, Bairro Centro, Belo Horizonte, Minas Gerais. As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias conforme documentação apresentada, do que dou fé. Os REQUERENTES compareceram ao cartório, acompanhados de seu advogado devidamente constituído, e solicitaram que eu, Escrevente, analisasse os documentos por eles apresentados e verificasse a presença dos requisitos para a usucapião extrajudicial e a existência da posse, lavrando ata notarial, o que fiz, da seguinte forma: **A) DA DESCRIÇÃO E ORIGEM DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** imóvel constituído pelo lote xxxx, do quarteirão xxx, do Bairro xxx, com área de 360,00 m², que de acordo com a Planta CP xxxxx, APROVADA PELO DECRETO 2971 em 23/11/1976, originou-se de SUBDIVISÃO DE TERRENO(S) DE PROPRIEDADE DOS HERDEIROS DE AGENOR CÂNDIDO DE ABREU, conforme certidão de origem solicitada em xxxxxxx por xxxxxxxx, emitida pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG. Os requerentes declararam perante mim, Escrevente, que o citado imóvel originou-se de uma gleba de terras com área de 251.438m², mais ou menos, localizada no lugar denominado "Gorduras" nesta Capital, cuja descrição e caracterização encontram-se transcritas no livro 3-V, folhas xx, sob o nº xxxxxxx, do Cartório do xxxxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. **A.1) DA LOCALIZAÇÃO E BENFEITORIAS DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** o imóvel objeto da presente ata notarial está localizado na Rua General XX, nº XX, Bairro xxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, possuindo uma área construída de 329,28 m², sendo que nele se encontra edificada uma casa de dois pavimentos, conforme guia de IPTU/2018, inspeção in loco, e, ainda, conforme fotografias retiradas por mim Escrevente, no dia xxxxxx. **A.2) DOS TITULARES DO IMÓVEL LANÇADOS NA MATRÍCULA OBJETO DA USUCAPIÃO:** conforme declaração das partes, o imóvel objeto da presente usucapião originou-se de uma gleba de terras transcrita no livro 3-V, folhas xx, sob o nº xxxx, do Cartório do xxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, na qual constam como titulares XXX, portador da carteira de identidade nº XXX - MG, brasileiro, casado, residente nesta Capital; XX, casada, assistida por seu marido XX; XX, casado; XX, casado; XX, casado; XX, casada, assistida por seu marido XX; XX, casado; e XX, viúvo de XX, todos brasileiros, residentes nesta Capital. **B) DA POSSE DOS REQUERENTES:** pelas partes me foi dito que desde 09/02/1994 detêm a posse do imóvel, de forma mansa e pacífica, sempre contínua e exercida com ânimo de dono. **C) DA AQUISIÇÃO DA POSSE PELOS REQUERENTES:** os requerentes declararam perante mim, Escrevente, que adquiriram o imóvel através de permuta com XX, e sua esposa XX, tendo sido apresentada certidão emitida em xxxxxxx da procuração lavrada em xxxxxxx pelo Cartório do xxxº Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG, no livro nº xxxx, às folhas nº xxx, pela qual XX, brasileiro, casado, zelador, portador da carteira de identidade nº XX SP, e sua mulher, XX, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº XX SP, inscritos no CPF sob o nº XX, outorgaram poderes para XX, e sua esposa, XX, para vender a quem quiser e como convier, o imóvel constituído pelo lote xxx, da quadra xxx, do Bairro xxx, Belo Horizonte/MG, havido conforme escritura de compra e venda lavrada pelo Cartório do xxxº Ofício de Notas de xxxxx/MG, livro nº xxx, às folhas nº xx. **D) DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO:** a usucapião pretendida é a extraordinária, que independe de justo título, conforme Art. 1238 do Código Civil Brasileiro, posto que está sendo apresentada comprovação de

posse desde xxxxxxxx. **E) DO VALOR DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** o valor atribuído ao imóvel usucapiendo é o valor venal relativo ao IPTU do exercício corrente, qual seja, xxxxxxxx . **F) DOS IMPOSTOS DE TRANSMISSÃO:** nos termos do Art. 24 do Provimento 65/CNJ/2017 não incidirá o imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, pois se trata de aquisição originária de domínio. **G) DOS DEPOIMENTOS DOS REQUERENTES DA USUCAPIÃO:** compareceram a este cartório no dia xxxx os requerentes e deram os seguintes depoimentos pessoais: **XXX** se identificou como sendo possuidor do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel usucapiendo está localizado na Rua XXX, nº XX, Bairro XXX, Belo Horizonte, MG, possuindo uma área de 360,00 m², onde há uma construção de alvenaria feita por ele, cuja construção se iniciou há 17 anos, sendo que esta é composta por 02 pavimentos, uma garagem no subsolo e um andar acima, ele relatou que quando adquiriu o imóvel, existia uma construção com três cômodos inacabados e com telhas de amianto, que posteriormente foi derrubada. Em relação aos confrontantes, o depoente informou que à direita é o senhor XX, à esquerda a dona XX, e aos fundos, a esquerda tem o senhor XX, e a direita o senhor XX, o requerente disse, ainda, que detém a posse do imóvel há 21 anos, e que o imóvel foi adquirido através de uma permuta com o senhor XX. O depoente disse também que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que nunca houve algum questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, concluiu dizendo que hoje ele e sua esposa são reconhecidos como donos do imóvel. **XX** se identificou como sendo usucapiente do imóvel objeto da presente ata notarial. Segundo ela, o imóvel usucapiendo está localizado na Rua XX, nº XX, Bairro XX, Belo Horizonte, possuindo uma área de 360,00 m², 12 de frente e 30 nos fundos, relatou, ainda, que o imóvel possui duas residências independentes de alvenaria, uma com 70m², e a outra com 158m², ambas construídas por ela e o senhor XX, sendo que mudaram para lá em xxxxxxxx, há mais de 23 anos, onde já havia um barracão de 03 cômodos de telhas de amianto, e dois anos após, em 1996 eles construíram o "outro barracão", que é essa "casa embaixo". Em relação aos confrontantes, a depoente disse que à direita é o Sr. XX, à esquerda dona XX, e aos fundos são dois confrontantes, cujo nome ela não se recorda, informou que desde o dia xxxxxxxx detém a posse do imóvel, sendo que ele foi adquirido através de uma troca, com o senhor XX e a Dona XX. A depoente disse também que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que não houve nenhum questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, concluiu dizendo que hoje ela e o senhor XXX são reconhecidos como donos do imóvel. **H) DO JUSTO TÍTULO E DOCUMENTOS QUE DEMONSTRAM POSSE:** para provar que há posse mansa, pacífica e contínua, foram apresentados os seguintes documentos: **2.1** - Certidão de Inteiro Teor emitida em xxx, pelo Cartório do xxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, na qual consta que buscando no livro 3-V de Transcrição das Transmissões, às folhas XX, consta o registro de nº XX, referente a: a) imóvel formado pela sala de escritórios de nº XX do XXX, à Rua da XXX, com todas as suas acessões próprias e bem assim a correspondente fração ideal de 0,00788 de seu respectivo terreno, parte do quarteirão 02 da 1º secção urbana, com a área de 427,50m², medindo 28,50m de frente para a Rua da XX e 15,0 m para a Rua dos XX, confrontando com quem de direito; b) o imóvel formado por uma

gleba de terras com a área de 251.438m² mais ou menos, localizada no lugar denominado "Gorduras", nesta Capital e que confronta com terrenos de XXX, XXX, sucessores de XXX. Dr. XXX, sucessor de XXX e XXX, sendo os adquirentes, XXX, portador da carteira de identidade nº XXX - MG, brasileiro, casado, residente nesta Capital; XXX, casada, assistida por seu marido XXX; XXXX, casado; XXX, casado; XXX, casado; XXX, casada, assistida por seu marido, XXX; XXX, casado e XXX, viúvo de XXX, todos brasileiros, residentes nesta Capital. **2.2** - Certidão Negativa emitida em xxx pelo Cartório do xxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, que apontou a inexistência de qualquer matrícula, registro ou averbação referente ao seguinte imóvel: Imóvel n.º XX, situado à Rua XXX, constituído pelo lote xxx, do quarteirão xxx, com área de 360 m² do Bairro xxx, no Município de Belo Horizonte. **2.3** - Certidão emitida em xxx da Escritura pública de compra e venda lavrada em xxx, pelo Cartório do xxº Ofício de Notas de xxxx, Minas Gerais, no livro nº xxx, fls. xxx, na qual constam como Outorgantes Vendedores: xxxxxxxxxxxxxx, representados pela Doutora xxxxxxxx, CPF nº xxxxxxxxxxxxxx, conforme alvarás de autorização concedidos pelo Doutor Juiz de Direito xxxxxxxx em xxxxxxxx, respectivamente e segundo procuração lavrada em notas do xxxº Ofício de Belo Horizonte, livro nº xxx, folha xxx, em xxx. **2.4** - Certidão de Jurisdição, emitida pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana, solicitada em xxxxxx, na qual consta que de acordo com o limite estabelecido pelo instituto de Geoinformação e Tecnologia do Estado de Minas Gerais - IGTEC - e Georreferenciado pela Prodabel, o imóvel identificado pelo índice cadastral de IPTU xxxxxx está totalmente inserido no Município de Belo Horizonte. **2.5** - Cópia de Carta de Autuação datada de xxxxx, sendo remetente o CREA - MG, Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais, na qual consta como autuado xxxxxxxx, CPF XXXXXX, endereço Rua xxxxxxxx, Belo Horizonte/MG. **2.6** - Cópia de Certidão de Inscrição de Dívida Ativa, datada de xxx, pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais, na qual consta como devedor o Requerente, no endereço do imóvel usucapiendo. **2.9** - Mandado de Citação, Penhora e Avaliação, datado de xxxxx, tendo como exequente Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, executado o Requerente, no endereço do imóvel usucapiendo. **2.10** - Conta da CEMIG Distribuição S.A. emitida em xxxxxx, referente ao imóvel usucapiendo, na qual consta como contribuinte, xxxxxxxx. **I) DA INSPEÇÃO IN LOCO:** No dia xxxxxxxxx, em diligência à xxxxxxxxx, Minas Gerais, eu, xxxxxxxxx, Escrevente, constatei e dou fé dos seguintes fatos: I.1) Existe o imóvel usucapiendo, conforme indicado pelos solicitantes e pelo memorial descritivo. I.2) O imóvel tem as características de moradia familiar que tem, em sua frente, uma muro contínuo que o separa da calçada de pedestres. I.2) Ao chegar no imóvel fui recebido pelo senhor xxxxxxxxx, que me mostrou a parte externa e a parte interna do imóvel. I.3) Tirei fotos externas e internas do imóvel usucapiendo, as quais podem ser aferidas pelas imagens que faço e imprimo em cores, e que seguem anexas à presente ata notarial, folhas numeradas e rubricadas de 01 a 04; **J) DO OBSTÁCULO PARA A CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES:** as partes declararam perante mim Escrevente, que o Sr. xxxxxxxxx adquiriu o imóvel através de permuta com xxxxxxxxxxxxxx, casado com xxxxxxxxx, conforme certidão emitida em xxxxxxxxx da procuração lavrada em xxxxxx pelo Cartório do xxxº Ofício de Notas de Belo Horizonte/MG. Por sua vez, o senhor xxxxxxxxx havia adquirido o imóvel através de Escritura de Compra e

Venda, lavrada em xxxxxxxx, pelo Cartório do 1º Ofício de Notas da Comarca de xxxxxxxx, extraída do livro xxxxx, às fls.xxxxxx, sendo que ao ser apresentada para exame, o xxxxº Ofício de Registro de Imóveis solicitou a apresentação dos alvarás mencionados na escritura, e do CPF das pessoas envolvidas no ato, porém não foi possível localizar esses documentos. Outra questão que impede a escrituração das transações é que o loteamento em que está localizado o imóvel usucapiendo ainda não está registrado no Cartório de Registro de Imóveis, porém o lote objeto desta ata notarial já está aprovado perante a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, conforme Certidão de Origem de Lote; **K) DAS COMPROVAÇÕES APRESENTADAS RELATIVAMENTE AOS CONFRONTANTES:** Conforme certidão de origem de lote e planta topográfica - memorial descritivo, ART - Anotação de Responsabilidade Técnica n.º xxxxxxxx, estes três últimos assinados por xxxxxxxx, inscrito no CREA sob o n.º xxxxxxx, e no CPF sob o n.º xxxxxxxxxxxxxx, são confrontantes do imóvel objeto da presente Ata Notarial os lotes xxxxxxx, do quarteirão xxxxxx, do Bairro xxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, os requerentes então me apresentaram os seguintes documentos: **K.1** - Cópia de Conta da CEMIG DISTRIBUIÇÃO - S.A., emitida em 23/06/2017, referente ao imóvel confrontante xxxx, na qual consta como contribuinte, xxxxxx. **K.2** - Cópia de Conta da CLARO S.A., emitida em 27/06/2017, referente ao imóvel referente ao imóvel confrontante xxxx, na qual consta como contribuinte, xxxxxx. **K.3** - Conta da CEMIG DISTRIBUIÇÃO - S.A., emitida em 23/06/2017, referente ao imóvel referente ao imóvel confrontante xxxx, na qual consta como contribuinte, xxxxxx. **K.4** - No dia 21 de setembro de 2017, compareci à xxxxxx, bairro xxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, onde fui recebido no imóvel pelo Sr. xxxxxxxxxxxxxx. **Obs.:** As partes declaram que o Sr. xxxxxxxxxxx é o ocupante eventual do imóvel confrontante (artigo 213, §10, da LEI Nº 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004). **L - DOS DEPOIMENTOS DOS CONFRONTANTES:** Os requerentes pediram que eu, Escrevente, nos dias 13/09/2017, 21/09/2017 e 06/10/2017, em diligência às ruas xxxxxxxx, todas no bairro xxxxxxxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, tomasse o depoimento pessoal dos confrontantes, respectivamente: **L.1)** xxxxxxxxxxx, brasileira, aposentada, viúva, portadora da carteira de identidade nº xxxxxxx, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxxxxx, residente e domiciliada na Rua xxxxxxxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, a qual se identificou como sendo confrontante do imóvel usucapiendo. Segundo ela, o imóvel usucapiendo está localizado na Rua xxxxxxxxxxx, sendo composto por uma casa, construída pelo Sr. xxxxxxxxxxx, em alvenaria há cerca de 22 anos. Em relação aos confrontantes, quando se está na Rua xxxxxxxxxxx, olhando de frente para o imóvel usucapiendo, a depoente relatou que à direita ela é a confrontante, à esquerda é o Sr. xxxxxxxxxxx, e aos fundos a Dona xxxxxxxxxxx, ela disse que o requerente detém a posse do imóvel há cerca de 22, 23 anos, tendo adquirido o imóvel através de uma compra. A depoente disse, ainda, que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que ela não soube de nenhum questionamento ou impedimento à posse do imóvel, que foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono. Encerrou dizendo que, hoje o senhor Lúcio é reconhecido como dono do imóvel. **L.2)** xxxxxx, brasileiro, taxista, solteiro, portador da carteira de identidade nº xxx SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxx, o qual se identificou como sendo confrontante do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel usucapiendo está localizado na Rua xxxxxxxx, nº xxx, e possui área de 360 metros,

sendo composto por uma casa de dois andares, construída em alvenaria há mais de 20 anos atrás por xxxxxxxxxxxx. Em relação aos confrontantes, o depoente, relatou que à direita ele é o confrontante, à esquerda a xxxxxxxxxxxx e aos fundos "não sabe os nomes", disse, ainda, que o requerente detém a posse do imóvel há mais de 20 anos, tendo adquirido o imóvel através de um contrato de Compra e Venda. O depoente informou que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo esta sempre contínua e exercida com ânimo de dono, concluiu dizendo que hoje o senhor xxxxxxxxxxxx é reconhecido como dono do imóvel. **L.3)** xxxxxxxx, brasileiro, comerciante, casado, portador da carteira de identidade nº xxxxxxxxxxx SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxx, se identificou como sendo confrontante do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel usucapiendo está localizado na rua de trás do seu lote, "não tendo certeza da área do imóvel, sendo composto por uma residência e um jardim nos fundos, sabendo de reformas que o requerente fez, não sabe se foi ele que construiu, pelo que dizem tem mais de 20 anos de posse, mas que ele está lá e viu tem 10 anos, é construído em alvenaria. Em relação aos confrontantes, o depoente relatou que não conhece nenhum dos confrontantes, só o amigo do dono do lava-jato, o qual parece que adquiriu o imóvel a pouco tempo também, sendo que ele adquiriu o imóvel através de um contrato de Compra e Venda, há muitos anos atrás, quando o bairro ainda não era aprovado, mas não sabe de quem foi, porque quando comprou já era tudo construído. O depoente ainda disse que não tem conhecimento se há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, concluiu dizendo que hoje o senhor Lúcio da Paixão Santos é reconhecido como dono do imóvel. **L.4)** xxxxxxxxxxxxxxxx, brasileiro, aposentado, portador da carteira de identidade nº xxxxxxxxSSP/MG, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxxxxxx, casado desde 29 de setembro de 1973, sob o regime da comunhão de bens, conforme certidão de casamento expedida em 09/11/2017 pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do xxxº Subdistrito de Belo Horizonte, Minas Gerais, extraída do livro xxxxxxxx, folha xxx, termo xxx com xxxxxxxx, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade nº xxxxxxxxPC/MG, inscrita no CPF sob o nº xxxxxx, residentes e domiciliados na Rua xxxxxxxx Belo Horizonte, Minas Gerais, o qual se identificou como sendo confrontante do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel usucapiendo está localizado xxxxx e tem área xxx e construções xxxxxxxx. Em relação aos confrontantes, o depoente, relatou que aos fundos tem o seu imóvel, e, tem o imóvel do xxx que está do lado do seu, quanto os outros confrontantes não tem conhecimento, desconhecendo também a forma de aquisição. O depoente ainda disse que não sabe se há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, que não houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, e que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, concluiu dizendo que hoje o senhor xxxxx é reconhecido como dono do imóvel. **M) DA ANUÊNCIA DOS CONFRONTANTES:** todos os confrontantes deram depoimento pessoal, assinaram e reconheceram firma no memorial descritivo assinado por xxxxxx, inscrito no CREA sob o nº xxxxxxxx/DMG, e no CPF sob o n.º xxxxxxxx, concordando com a presente Ata Notarial. **N) OUTRAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO CASO: N.1- DAS DECLARAÇÕES DOS REQUERENTES: Os**

requerentes declaram que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data. O) **DA CIÊNCIA:** O.1) Os Requerentes foram alertados por esta Tabeliã de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei. O.2) 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. O.3) Cópias de todos os documentos e das fotografias foram arquivados a pedido dos Requerentes, tendo-lhes sido informado que o processo extrajudicial correrá perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, onde deverão ser apresentados os documentos comprobatórios originais ou autenticados, mas ainda assim as requerentes solicitaram que ficassem arquivados os documentos e as fotografias ora mencionados. Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com a reprodução das fotografias e dos presentes depoimentos, que ficam arquivados no arquivo de CD nº xxx. **Os Requerentes autorizam o registrador de imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro desta e às averbações eventualmente necessárias.** A presente ata notarial foi lida e assinada pelos requerentes e advogado. Ficam arquivados neste Cartório, os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos no Código de Normas de Minas Gerais. Emolumentos: xxxxxxx; Recompe: xxxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxxx- Valor Total: xxxxxxx. Eu _____ öxxxxxxx- ·Escrevente·, a escrevi. Dou fé. Eu,öCarlos Raniere de Freitas Santosö - ·Escrevente·, a subscrevo e assino. Sinal público em www.censec.org.br. xxxxxxxx.

6) MODELO USUCAPIÃO COM DILIGÊNCIA ELETRÔNICA (NÃO UTILIZANDO E-NOTARIADO)

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

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em æ25 (vinte e cinco) de outubro de 2019 (dois mil e dezenove)æ, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório xxxxxx, localizado na Rua xxxxxxxxxxxx, Município xxxxxxxx, MG, e-mail xxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente Ata Notarial nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro, artigo 234, Inciso I e V, do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, e do Provimento nº 65/CNJ/2017, tendo sido solicitada em 10/04/2019, por XXXX. ¥As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias conforme documentação apresentada, do que dou fé. Os requerentes compareceram ao Cartório e solicitaram que eu, Escrevente, analisasse os documentos por eles apresentados e verificasse a presença dos requisitos para a usucapião extrajudicial e a existência da posse, lavrando ata notarial, o que fiz, da seguinte forma: **A) DA DESCRIÇÃO E ORIGEM DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** imóvel residencial localizado na Rua XXX, constituído pelo lote nº 23 e parte do do lote nº 24, do quarteirão nº D, com área total de 792,45m², consistindo em parte de uma área que se encontra transcrita no XXX. **a.1) DA LOCALIZAÇÃO E**

BENFEITORIAS DO IMÓVEL USUCAPIENDO: o imóvel objeto da presente ata notarial é urbano e residencial, situado à XXX, composto por uma casa com área construída de 411,00 m², conforme guia de IPTU/2019, memorial descritivo e ART elaborados por XXX e depoimento dos requerentes. **a.2) DO TITULAR DO IMÓVEL LANÇADO NA MATRÍCULA OBJETO DA USUCAPIÃO:** consta como titular do imóvel objeto da presente ata notarial XXX, conforme XXX. **B) DA POSSE DOS REQUERENTES:** pelos requerentes me foi dito que XXX, fizeram uma doação por meio da escritura pública lavrada no Cartório de xxxxxx, em XXX. Na referida escritura figuram como donatários, dentre outros, **XXX**, CPF xxxxxxx, casado, motorista. Dentre as áreas doadas, consta o quinhão 6, de terras de cultura, com área total de 24.711m². **XXXX**, venderam para **XXX**, casado, supervisor de manutenção, o IMÓVEL: XX e parte do XX da quadra D, com frente para a Rua XXX, XX, com área de 792,45m², data da aquisição: 15/08/2004, valor: xxxxxxx. Concretizada a compra e venda em 2004, xxxxxx passou a cuidar do imóvel, sendo que somente em 2018 xxxxxx mudou-se para a casa, razão pela qual somente naquela data transferiu para o seu nome a CEMIG e a COPASA. **C) DA AQUISIÇÃO DA POSSE PELOS REQUERENTES:** os requerentes declararam perante mim, Escrevente, que adquiriram a posse do presente imóvel através de contrato particular de promessa de compra e venda datado de 15/08/2004, referente ao imóvel objeto da presente ata notarial, sendo promitentes vendedores: XXX, e sua esposa, XXX. **D) DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO:** a usucapião pretendida é a **EXTRAORDINÁRIA**, conforme Art. 1238 do Código Civil Brasileiro, posto que os requerentes encontram-se na posse contínua e incontestadamente, há mais de 15 anos. **E) DO VALOR DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** o valor atribuído ao imóvel usucapiendo é o valor venal constante nas guias de IPTU do lote 23 e parte do lote 24, do exercício corrente, qual seja, R\$ xxxxxxx. **F) DOS IMPOSTOS DE TRANSMISSÃO:** nos termos do Art. 24 do Provimento 65/CNJ/2017, não incidirá o imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, pois se trata de aquisição originária de domínio. **G) DO DEPOIMENTO DA REQUERENTE DA USUCAPIÃO:** No dia 10/04/2019, o requerente deu o seguinte depoimento pessoal: o senhor XXX, acima qualificado, se identificou como sendo o atual possuidor do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel usucapiendo está localizado na XXX, Belo Horizonte/MG, sendo composto por uma residência, construída em alvenaria, pelo Senhor Orlando, entre 1998 à 2000. Em relação aos confrontantes, o depoente, relatou que à direita é o Senhor xxxxxx, à esquerda xxxxxxxx e aos fundos ele desconhece. O depoente disse que detém a posse do imóvel desde 2004, tendo adquirido o imóvel através de contrato de compra e venda. O depoente ainda disse que não há direitos reais (hipoteca, servidão ou alienação fiduciária), incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono. Ele concluiu dizendo que hoje o próprio é reconhecido como dono do imóvel. **H) DO JUSTO TÍTULO E DOCUMENTOS QUE DEMONSTRAM POSSE:** para provar que há posse mansa, pacífica e contínua, foram apresentados: **h.1** - Certidão de Inteiro Teor com inscrição XXX. **h.2** - Certidão de Inteiro Teor com registro nº XXX. **h.3** - Cópia de Escritura de Doação com Reserva de Usufruto às notas nº XXX. **h.4** - Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, no qual constam como Promitentes Vendedores: XXX. **h.5** - **DOCUMENTOS EM NOME DE XXX E/OU SUA ESPOSA:** a) Pedido de venda original das Casas Bahia,

no qual consta como endereço XXX; **b)** Contas originais da telemar em nome de XXX, nas quais consta como endereço Rua XXX, Belo Horizonte/MG, sendo que neste tabelionato, para demonstrar a posse, foram selecionadas algumas contas do início do período, quais sejam, conta com vencimento em 01/01/2007 e em 01/11/2007; **c)** Contas originais da Copasa em nome de XXX, nas quais consta como endereço Rua XXX, XXX, Candelária, Belo Horizonte/MG, sendo que neste tabelionato, para demonstrar a posse, foram selecionadas algumas contas do início do período, quais sejam, conta com vencimento em 31/10/2007, 05/05/2008 e em 30/11/2009; **d)** Cópias de contas da Cemig em nome de XXX, nas quais consta como endereço Rua XXX, XXX, Candelária, Belo Horizonte/MG, sendo que neste tabelionato, para demonstrar a posse, foram selecionadas algumas contas do final do período, quais sejam, conta com vencimento em 25/06/2018, 25/12/2018 e em 30/01/2019, que ficam arquivadas nestas notas.

h.6 - DOCUMENTOS EM NOME DO REQUERENTE E SUA ESPOSA:

a) Diversas cópias de contas da Copasa em nome de XXX, nas quais consta como endereço Rua XXX, XXX, Belo Horizonte/MG, sendo que neste tabelionato, para demonstrar a posse, foram selecionadas algumas contas do início do período, quais sejam, conta com vencimento em 02/02/2019 e em 02/04/2019; **b)** Cópia da Fatura do Banco Itaú, na qual consta como endereço XXX, Candelária, Belo Horizonte/MG, em nome de XXXX, com vencimento em 15/01/2019; **I) DA DILIGÊNCIA ELETRÔNICA:** No dia 09 de setembro de 2019, foi solicitado que eu, Escrevente, através de diligência eletrônica, constatasse o estado do imóvel localizado na Rua XXX, Bairro xxxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, o que fiz da forma ora descrita: No dia 09/09/2019 entrei em contato com o requerente através de uma chamada de vídeo do aplicativo WhatsApp. Após estabelecermos contato, o requerente começou a mostrar as características do local. **1** - O imóvel possui um muro frontal na cor rosa. **2** - Após mostrar a parte externa, o requerente abriu o portão, tendo acesso a parte interna. **3** - Na parte interna foi possível visualizar que o imóvel é composto por 01 construção com características residenciais. **4** - Tirei capturas de tela de alguns instantes da chamada de vídeo, as quais podem ser aferidas pelas imagens que faço e imprimo em cores, e que seguem anexas à presente ata notarial, folhas numeradas e rubricadas de 01 a 07. **J) DO OBSTÁCULO PARA A CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES:** as partes declararam perante mim, Escrevente, que o impedimento para a correta escrituração do imóvel é que, conforme nota de exame e exigências emitida pelo Cartório do xxxº Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, XXXXX. **K) DO DEPOIMENTO DAS TESTEMUNHAS:** **K.1** - O requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia 10 de abril de 2019, tomasse o depoimento pessoal de XXXX, o que fiz, obtendo as seguintes informações: XXXX. **K.2** - O requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia 10 de abril de 2019, tomasse o depoimento pessoal de XXX, o que fiz, obtendo as seguintes informações: XXX. **L) OUTRAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO CASO:** **L.1- DAS DECLARAÇÕES DOS REQUERENTES:** os requerentes declaram que os seu estado civil permanece inalterado até a presente data, declarando ainda, que a situação fática permanece a mesma da data em que houve a visita no local. **M) DA CIÊNCIA:** **M.1)** os Requerentes foram alertados por esta Tabeliã de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei. **M.2)** os Requerentes foram cientificados de que a ata notarial não tem valor como confirmação ou estabelecimento de propriedade, servindo apenas para prova da sua posse. **M.3)** Cópias de todos os documentos e das fotografias

foram arquivados a pedido dos Requerentes. Constatam em anexo à presente Ata Notarial, nas folhas numeradas e rubricadas sob os nºs xxx os seguintes documentos: declarações assinadas pelos depoentes. Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com a reprodução das fotografias e dos presentes depoimentos, que ficam arquivados no arquivo de CD nº xx. Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente escritura, dentre eles os exigidos no Código de Normas de Minas Gerais Emolumentos:xxxxxxx; Recomepe: xxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxx - Valor Total:xxxxxxxxxxxxx. Eu _____ - Escrevente -, a escrevi. Dou fé. Eu, öXXXXö - Escrevente -, a subscrevo e assino. Sinal público em www.censec.org.br) XXX, XXX.

7) MODELO USUCAPIÃO DE APARTAMENTO

ATA NOTARIAL PARA FINS DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL QUE FAÇO A PEDIDO DE XXXX E SEU ESPOSO, NA FORMA ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em æxxxxxxxx, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório de xxxxxxxxxxx, localizado na Rua xxxx, Bairro xxxxxxxxxxx, MG, e-mail xxxxx, eu Escrevente, lavro a presente Ata Notarial nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro, artigo 234, Inciso I e V, do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais, e do Provimento nº 65/CNJ/2017, tendo sido solicitada em xxxx, por **XXX**, brasileira, pedagoga, portadora da carteira de identidade nº XXX MT/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, email - XXX, e seu esposo **XXX**, brasileiro, comerciante, portador da carteira de identidade nº MG-XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, email - XXX, casados desde 27/11/1982 conforme certidão de casamento emitida em 11/09/2018 pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Rio Casca, Livro XX, Folha XXX, Termo 771, residentes e domiciliados na Avenida XX, XX, Centro, Ipatinga, MG; acompanhados por seu advogado: **XXX**, brasileiro, advogado, divorciado, portador da carteira de identidade nº XXX expedida por OAB/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliado à Rua Dr. XXX, XXX, Bairro XXX, Santa Luzia, Minas Gerais; As partes são capazes e se identificaram como sendo as próprias conforme documentação apresentada, do que dou fé. Os requerentes compareceram ao Cartório, acompanhados de seu advogado devidamente constituído, e solicitaram que eu, Escrevente, analisasse os documentos por eles apresentados e verificasse a presença dos requisitos para a usucapião extrajudicial e a existência da posse, lavrando ata notarial, o que fiz, da seguinte forma: **A) DA DESCRIÇÃO E ORIGEM DO IMÓVEL USUCAPIENDO**: imóvel residencial, constituído pelo apartamento nº XXX, do Edifício XXX, à Rua XXX, nº XX, com direito a uma vaga de garagem, e seu terreno, fração ideal de 0,1516 do lote 12, do quarteirão 35, da ex-colônia Afonso Pena, com área total de 390,00m², cuja descrição e caracterização encontram-se na matrícula nº XXX do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG. **A.1) DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL USUCAPIENDO**: o imóvel

objeto da presente ata notarial é urbano, composto por um apartamento residencial, de índice cadastral nº XXX, conforme guia de IPTU/2018, e, ainda, conforme inspeção in-loco e fotografias retiradas por mim Escrevente, no dia 04/09/2018. **A.2) DO TITULAR DO IMÓVEL LANÇADO NA MATRÍCULA OBJETO DA USUCAPIÃO:** constam como titulares do imóvel na certidão de matrícula e de ônus com ações reais e pessoais reipersecutórias, referentes ao imóvel objeto da presente ata notarial, expedidas em 05/09/2018 pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, XXX, comerciante, e sua mulher XXX, do lar, brasileiros, CIC XXX, residentes nesta Capital. **B) DA POSSE DOS REQUERENTES:** pelas partes me foi dito que desde 28/09/1995 detém a posse do imóvel, de forma mansa e pacífica, sempre contínua e exercida com ânimo de dono. **C) DA AQUISIÇÃO DA POSSE PELOS REQUERENTES:** os requerentes declararam perante mim, Escrevente, que a posse do imóvel foi adquirida através de contrato particular de promessa de compra e venda datado de 28/09/1995, no qual consta como promitentes vendedores XXX, advogado, industriário, portador da carteira de identidade nº M-XXX, inscrito no CPF sob o nº XXX, e sua esposa, XXX, advogada, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados à Rua Leopoldina XXX, nº XXX, apartamento XXX, Bairro xxxxxxxxx, nesta Capital, e como promissários compradores, XXX e XXX, ora requerentes, e que teve por objeto o imóvel formado pelo apartamento XXX, do Edifício XXX, situado à Rua XXX, nº XX, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, inclusive uma vaga na garagem, sua fração ideal de nº 0,1516, do terreno formado pelo lote XX, da quadra 35, Bairro Cidade Jardim, nesta Capital. **D) DA MODALIDADE DE USUCAPIÃO:** a usucapião pretendida é a ordinária, conforme Art. 1242 do Código Civil Brasileiro, posto que a requerente encontra-se na posse contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, há mais de dez anos. **E) DO VALOR DO IMÓVEL USUCAPIENDO:** o valor atribuído ao imóvel usucapiendo é o valor venal relativo ao IPTU do exercício corrente, qual seja, xxxxxxxx. **F) DOS IMPOSTOS DE TRANSMISSÃO:** nos termos do Art. 24 do Provimento 65/CNJ/2017, não incidirá o imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, pois se trata de aquisição originária de domínio. **G) DO DEPOIMENTO DO REQUERENTE DA USUCAPIÃO:** o requerente pediu que eu, Escrevente, em diligência à Rua XXX, nº XX, apto. XX, Bairro Coração de Jesus, Belo Horizonte/MG, no dia 05/09/2018, tomasse o seu depoimento pessoal, o que fiz, obtendo as seguintes informações: o senhor XXX, acima qualificado, se identificou como sendo o atual possuidor do imóvel usucapiendo. Segundo ele, o imóvel é composto por três quartos, uma suíte, sala, cozinha e dependência de empregada (quarto e banheiro). O requerente disse que detém a posse do imóvel desde 1994, sendo que o adquiriu através de um contrato de compra e venda, entre ele e a imobiliária Casa Mineira. Relatou ainda que o imóvel está alugado há aproximadamente 15 ou 16 anos. O depoente ainda disse não há direitos reais (hipoteca, servidão, alienação fiduciária) incidentes sobre o imóvel usucapiendo, sendo que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, ele concluiu dizendo que hoje ele é reconhecido como dono do imóvel. **H) DO JUSTO TÍTULO E DOCUMENTOS QUE DEMONSTRAM POSSE:** para provar que há posse mansa, pacífica e contínua, foram apresentados os seguintes documentos: **H.1** - Certidões de matrícula e ônus com ações emitidas em 05/09/2018 pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, nas quais constam como

proprietários: XXX, comerciante, e sua mulher XXX, do lar, brasileiros, CIC XXX, residentes nesta Capital. **H.2** - Certidão de óbito expedida em xxx pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do xxxº Subdistrito de Belo Horizonte/MG, livro nº XXX, às folhas nº XXX e termo nº xxx, referente ao falecimento de XXX, ocorrido em 21 de maio de 2003. **H.3** - Certidão de óbito expedida em xxx pelo Serviço Registral das Pessoas Naturais do xxxº Subdistrito de Belo Horizonte/MG, livro nº XXX, às folhas nº XXX e termo nº xxxx, referente ao falecimento de XXX, ocorrido em 17 de novembro de 2007. **H.4** - Contrato particular de promessa de permuta datado de 20/06/1995, no qual consta como primeiros permutantes XXX e sua esposa XX, senhores e possuidores do imóvel constituído pelo apartamento nº 302, do Edifício Paloma, sito à Rua XXX, nº XX, Cidade Jardim, nesta Capital, com uma área aproximada de 121,00m² e fração ideal de 0,1516, do terreno consistente do lote nº XXX, quarteirão XX, com área de 390,00m², da ex-colônia Afonso Pena; e como segundos permutantes XXXX e sua esposa XXX, senhores e possuidores do imóvel constituído pelo apartamento em construção, sito à Rua XXX, nº XXX, apartamento XX, Edifício xxxxxxxx, bairro xxxxxxxxx, nesta cidade, e respectiva fração ideal do lote de nº XX, do quarteirão nº XX, com uma área aproximada de 360,00m². **H.5** - Contrato particular de promessa de compra e venda datado de 28/09/1995, referente ao imóvel constituído pelo apartamento nº XXX, do Edifício xxxxxxxx, situado à Rua xxxxxxxxx, nº XX, com todas as suas benfeitorias, instalações e pertences, inclusive uma vaga na garagem, sua fração ideal de nº 0,1516, do terreno formado pelo lote XX, da quadra XX, Bairro Cidade Jardim, nesta Capital, no qual consta como promitentes vendedores XXX, advogado, industriário, portador da carteira de identidade nº M-XXX, inscrito no CPF sob o nº XXX e sua esposa XXX, advogada, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados à Rua XXX, nº XXX, Bairro xxxxxxxx, nesta Capital, e como promissários compradores XXX e seu esposo XXX, ora requerentes. **H.6** - Declaração para lançamento ITBI Inter-vivos datada de 24/11/1999, na qual consta como transmitente XXX, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente à XXX, XXX, Bairro xxxxxxxx, e como adquirente XXX, inscrita no CPF sob o nº XXX, residente à Rua XXX, XX, apto. XXX, Cidade Jardim, e também como comprador XXX. **H.7** - Recibos correspondentes à taxa de condomínio do apartamento XXX, do Edifício XX, situado à Rua XXX, nº XX, nos quais constam como contribuinte XXX, referentes aos meses de janeiro de 1998, dezembro de 1999, janeiro de 2001, maio de 2003 e janeiro de 2004. **H.8** - Contas da CEMIG Distribuição S.A. com vencimento em 27/11/2002 e 27/02/2003, referentes ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, nas quais constam como contribuinte XXX. **H.9** - Contrato de locação datado de 25/07/2003, referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, no qual consta como locadora XXX, brasileira, casada, vendedora, inscrita no CPF sob o nº XXX, representada por Silvio Ximenes Imóveis LTDA, e como locatária XXX, brasileira, solteira, advogada, portadora da carteira de identidade nº M-XXX, inscrita no CPF sob o nº XXX, com prazo de locação de 30 meses, com início em 01 de agosto de 2003 e término em 01 de fevereiro de 2006. **H.10** - Contrato de locação datado de 14/09/2004, referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, no qual consta como locadora XXX, brasileira, casada, vendedora, inscrita no CPF sob o nº XX, representada por Silvio Ximenes Imóveis LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.669.418/0001-26, CRECI PJ104, com sede em Belo Horizonte/MG, e como locatário XXX, brasileiro, casado, técnico em controle, portador da carteira de identidade nº MG-XXX, inscrito no CPF sob o nº XXX, com

prazo de locação de 36 meses, com início em 17 de setembro de 2004 e término em 16 de setembro de 2007. **H.11** - Contrato de locação datado de 20/09/2007, referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, no qual consta como locadora XXX, brasileira, casada, vendedora, inscrita no CPF sob o nº XXX, representada por XXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXX, CRECI XXX, com sede em Belo Horizonte/MG, e como locatário XXX e XXX, brasileiro, solteiro, advogado, funcionário público, portador da carteira de identidade nº M-XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, com prazo de locação de 12 meses, com início em 17 de setembro de 2007 e término em 16 de setembro de 2008. **H.12** - Contrato de locação datado de 17/04/2010, referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, no qual consta como locadora XXX, brasileira, casada, vendedora, inscrita no CPF sob o nº XXX, representada por XXX Imóveis LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº XXX, CRECI XXX, com sede em Belo Horizonte/MG, e como locatário XXX, brasileiro, solteiro, advogado, funcionário público, portador da carteira de identidade nº M-XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, com prazo de locação de 30 meses, com início em 17 de abril de 2010 e término em 16 de outubro de 2012. **H.13** - Contrato de locação datado de 09/10/2013, referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, no qual consta como locadores XXX e sua esposa XXX, ora requerentes, representados por seu bastante procurador XXX, inscrita no CNPJ sob o nº XXX, CRECI XXX, com sede nesta capital, na Rua XXX, 819 - Loja 02, bairro Buritis, e como locatários XXX, brasileiro, casado, analista de sistemas, portador da carteira de identidade nº XX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XX e sua esposa XXX, brasileira, casada, dentista, portadora da carteira de identidade nº MG-XXX SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, residentes e domiciliados a Rua XXX, XXX, apartamento XXX, bloco G, bairro Planalto, Belo Horizonte/MG, com prazo de locação de 30 meses, com início em 18 de outubro de 2013 e término em 17 de abril de 2016. **H.13.1** - Termo aditivo nº 01 ao contrato de locação residencial datado de 09/10/2013 referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, datado de 29/01/2016, pelo qual as partes acima descritas no item H.13 retificam o valor do aluguel. **H.13.2** - Termo aditivo nº 02 ao contrato de locação residencial datado de 09/10/2013 referente ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, datado de 02/03/2016, pelo qual as partes acima descritas no item H.13 retificam a data de vencimento do aluguel. **H.14** - Guias do IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano dos anos de 1996, 2003 e 2018, referentes ao imóvel objeto da presente Ata Notarial, nas quais constam como contribuinte Neftali Bitencort. **I) DA INSPEÇÃO IN LOCO:** No dia xxxxxx, em diligência à Rua XX, nº XX, apartamento XX, Bairro xxxxx, Belo Horizonte/MG, eu, Escrevente, constatei e dou fé dos seguintes fatos: **I.1)** Existe o imóvel usucapiendo, conforme indicado pelos solicitantes. **I.2)** O imóvel tem as características de um apartamento residencial. **I.2)** Ao chegar ao lado externo do imóvel fui recebido pelo requerente, que me conduziu até a parte interna do imóvel. **I.3)** Tirei fotos externas e internas do imóvel usucapiendo, as quais podem ser aferidas pelas imagens que faço e imprimo em cores, e que seguem anexas à presente ata notarial, folhas numeradas e rubricadas de 01 a 04; **J - DO OBSTÁCULO PARA A CORRETA ESCRITURAÇÃO DAS TRANSAÇÕES:** as partes declararam perante mim Escrevente, que os proprietários originais (constante na matrícula do imóvel) faleceram e há 07 anos os requerentes tentam localizar os herdeiros sem sucesso. Na verdade não sabe ao certo nem mesmo se há herdeiros e qual o paradeiro destes. **K) DA COMPROVAÇÃO APRESENTADA RELATIVAMENTE A SÍNDICA DO EDIFÍCIO ONDE ESTÁ**

LOCALIZADO O IMÓVEL USUCAPIENDO: K.1 - Convenção de condomínio do Edifício XXX, datada de 27 de agosto de 1980, registrada sob o nº XX, livro X, pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, na qual consta: "O edifício será administrado por um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral, com mandato de 01 (um) ano. O síndico terá as atribuições contidas em Lei e nesta Convenção e mais as que forem conferidas pelo Regulamento Interno. O síndico não será remunerado". **K.1.1** - Alteração da convenção de condomínio do Edifício XXX, datada de 03 de outubro de 1980, pela qual os condôminos alteraram a cláusula terceira da referida convenção. **K.2** - Ata da XXª assembleia geral extraordinária - AGO do condomínio do Edifício Paloma, realizada em XXX, registrada sob o nº XX, em 17/08/2018, pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte/MG, na qual consta que XXX foi eleita síndica do referido Condomínio, para o período de 07 de agosto de 2018 a 06 de agosto de 2019." **L) DA ANUÊNCIA DO SÍNDICO:** Os requerentes pediram que eu, Escrevente, no dia 05/09/2018, em diligência à Rua XXX, nº XX, apto. XXX, Bairro xxxxx, Belo Horizonte/MG, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileira, separada, professora, portadora da carteira de identidade nº M-XXX SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliada à Rua XX, nº XX, apto. XX, Bairro xxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, o que fiz, obtendo as seguintes informações: a senhora XX, acima qualificada, se identificou como síndica do edifício onde se encontra o imóvel usucapiendo, relatou que o imóvel é composto por duas salas separadas, três quartos, suíte, cozinha e área de serviço. Não sabendo informar se há direto real, hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel. Disse ainda que o Sr. xxxx exerce a posse do imóvel há mais de 11 anos. Disse ainda que o Sr. xxxx já morou no imóvel, logo quando ele comprou, mas que hoje o imóvel está alugado. A depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel e que desde quando o XXX o adquiriu permanece cuidando e zelando do mesmo, ela encerrou dizendo que reconhece o Sr. XXX como dono do imóvel usucapiendo e que não tem nenhuma objeção ao pedido de usucapião. **M) DO DEPOIMENTO DAS TESTEMUNHAS: M.1** - Os requerentes pediram que eu, Escrevente, no dia xxxxxx, em diligência à Rua XXX, nº XX, apto. XX, Bairro xxxxxxxxx, Belo Horizonte/MG, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileira, casada, dentista, portadora da carteira de identidade nº MG-XXX SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliada à Rua XXX, nº XX, apto XX, Bairro Coração de Jesus, Belo Horizonte, Minas Gerais, o que fiz, obtendo as seguintes informações: a senhora XXX, acima qualificada, relatou que o imóvel usucapiendo é composto por três quartos, uma suíte, banheiro social, cozinha, área, dispensa e quarto de empregada. Disse ainda que aluga o imóvel há 5 anos, não sabendo informar se há direto real, hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel. A depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que hoje o Sr. XXX é reconhecido como dono do imóvel. **M.2** - Os requerentes ainda pediram que eu, Escrevente, no dia 05/09/2018, em diligência à Rua XX, nº XX, apto. XXX, Bairro xxxxxx, Belo Horizonte/MG, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileiro, viúvo, aposentado, portador da carteira de identidade nº M-XXX SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, residente e domiciliado à Rua XXX, nº XX, apto. XXX, Bairro xxxxx, Belo Horizonte, Minas Gerais, o que fiz, obtendo as seguintes informações: o senhor XXX, acima qualificado, relatou que foi síndico do edifício onde está localizado o imóvel usucapiendo, durante 14 anos, sendo que

exerceu a função até o dia 07/08/2018, ele relatou que os atuais possuidores do imóvel usucapiendo são o Sr. XXX e XXX, que é esposa dele. Ele seguiu dizendo que o imóvel usucapiendo é composto por sala, copa, cozinha, área, dependência de empregada, uma suíte e mais dois quartos. Disse ainda que desde 1998, data que ele chegou ao prédio, os requerentes já estavam na posse do imóvel e que o mesmo foi adquirido através de uma compra, sendo atualmente alugado. O depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel e que a posse foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono, e que hoje o Sr. XXX é reconhecido como dono do imóvel. **M.3** - Os requerentes ainda pediram que eu, Escrevente, no dia 11/09/2018, em diligência à Avenida XXX, nº XXX, Bairro XXX, XXX/MG, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileira, casada, servidora pública do estado, portadora da carteira de identidade nº MG-XXX PC/MG, inscrita no CPF sob o nº XXX, com endereço residencial à Rua XXX, nº XXX, apto. XXX, Bairro Calafate, Belo Horizonte, Minas Gerais, o que fiz, obtendo as seguintes informações: a senhora XXX, acima qualificada, se identificou como antiga possuidora do imóvel usucapiendo, tendo transferido o imóvel para a Sra. XXX. Disse ainda que havia adquirido o imóvel anteriormente ao ano de 1997 e o vendeu rapidamente. Ela seguiu dizendo que o imóvel usucapiendo é composto por três quartos, sala, de construção mais antiga, com uma vaga de garagem. Disse por fim que não existe direito real, hipoteca ou servidão sobre o imóvel usucapiendo. **M.4** - Os requerentes ainda pediram que eu, Escrevente, no dia 11/09/2018, em diligência à Rua XXX, nº XXX, sala XXX, Bairro xxxxxxxx, Belo Horizonte/MG, tomasse o depoimento pessoal de XXX, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade profissional nº XXX OAB/MG, inscrito no CPF sob o nº XXX, com endereço comercial na Rua XXX, nº XXX, sala XXX, Bairro XXXX, Belo Horizonte/MG, o que fiz, obtendo as seguintes informações: o senhor XXX, acima qualificado, se identificou como antigo locatário do imóvel usucapiendo, tendo permanecido no imóvel entre outubro de 2004 e outubro de 2012. Disse ainda que o imóvel usucapiendo é composto por três quartos, sala, copa, cozinha, área de serviço, dependência de empregada e três banheiros, sendo uma suíte. Seguiu dizendo que manteve todos os contatos, tanto na locação inicial quanto as posteriores, diretamente com a XXX, mas eles citavam a Sra. XXX. O depoente ainda disse que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel. **N) OUTRAS INFORMAÇÕES REFERENTES AO CASO: N.1 - DA DECLARAÇÃO DOS REQUERENTES:** Os requerentes declararam que o seu estado civil permanece inalterado até a presente data. **O) DA CIÊNCIA: O.1 - Os requerentes foram alertados de que a prestação de declaração falsa configura crime de falsidade, sujeito às penas da lei. O.2 - 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. O.3 - Cópias de todos os documentos e das fotografias foram arquivados a pedido dos requerentes, tendo-lhes sido informado que o processo extrajudicial correrá perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, onde deverão ser apresentados os documentos comprobatórios originais ou autenticados, mas ainda assim os requerentes solicitaram que ficassem arquivados os documentos e as fotografias ora mencionados. Fica arquivado nesta serventia um CD com a reprodução dos depoimentos transcritos acima e das fotografias retiradas na**

constatação descrita na presente ata notarial, que fica arquivado no arquivo de CD nº xxxx. Segue em anexo a presente ata notarial um CD com a reprodução dos depoimentos transcritos acima. Os requerentes autorizam o registrador de imóveis a praticar todos os atos necessários ao registro desta e às averbações eventualmente necessárias. **A presente ata notarial foi lida e assinada pelos requerentes e advogado.** Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura da presente ata notarial, dentre eles os exigidos pelo Código de Normas de Minas Gerais. Emolumentos: xxxxxxxx; Recomepe: xxxxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxxxx- Valor Total: xxxxxxxx. Eu _____ - Escrevente -, a escrevi. Dou fé. Eu, XXXö - Escrevente -, a subscrevo e assino. Sinal público em www.censec.org.br. a) XXX, XXX, XXX.

8) ATA NOTARIAL PARA FINS DE DEPOIMENTO EM PROCESSO JUDICIAL

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

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em æXXXXXX, nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no Cartório XXXXXXXX, localizado na Rua xxxx, Bairro xxxx, e-mail xxxxx, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de OITIVA DE TESTEMUNHA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL nos termos dos artigos 215 e 217, do Código Civil Brasileiro e artigo 234, Inciso I, do Código de Normas do Extrajudicial de Minas Gerais. A presente ata notarial foi solicitada em xxxx, 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 xxxxx 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 (*vide petição inicial às fls 02 a 06*). O objeto da ação é a usucapião do **imóvel constituído pelo lote XX, quarteirão XXX, que corresponde ao antigo lote XX, do quarteirão XX** (*vide às fls 15 a 19 e 27*), **situado à Rua XX, XX, Bairro XX, Belo Horizonte/MG**. Alega o autor que há 25 anos mantêm a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel objeto da usucapião. A modalidade da usucapião ora requerida é a Extraordinária, conforme

art. 1238 do Código Civil Brasileiro (*vide petição inicial às fls. 02 a 06*). As informações acima relativas ao processo, foram prestadas pelo requerente, conforme declaração assinada por ele e que já está arquivada nesta Serventia. O requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia 09/05/2019, 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, obtendo as seguintes informações: o senhor XXX, acima qualificado, relatou que o imóvel usucapiendo está localizado na Rua XXX, XX, Bairro Araguaia, Belo Horizonte/MG, possuindo uma área aproximada de 360 m², 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 esta 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 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 presente depoimento, que fica arquivado no arquivo de CD nº xxx, e cuja cópia segue anexa a 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 do Extrajudicial de Minas Gerais. Emolumentos: xxxx; Recompe: xxxxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxxxx- Valor Total: xxxxxxxx. Eu _____ XXXö - Escrevente, a escrevi. Dou fé. Eu, xxx - Escrevente, a subscrevo e assino. Sinal público em www.censec.org.br) XXX.

9) ATA NOTARIAL VIA E-NOTARIADO

ATA NOTARIAL QUE REQUER
XXXXXXXXXXXXX, NA FORMA
ABAIXO:

SAIBAM quantos este instrumento público de escritura virem que, em 8 (oito) de abril de 2021 (dois mil e vinte e um), nesta cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, no CARTÓRIO DO REGISTRO CIVIL E NOTAS DO DISTRITO DO BARREIRO, na Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 465, loja 2002 - piso 2, Viashopping, Bairro Barreiro, e-mail: atanotarial@cartoriobarreiro.com.br, eu, Escrevente, lavro a presente ata notarial para fins de OITIVA DE TESTEMUNHA EM AÇÃO DE USUCAPIÃO JUDICIAL, nos termos previstos nos artigos 215 e 217, do Código Civil

Brasileiro, artigo 384, parágrafo único do Novo Código de Processo Civil e artigo 263, Inciso I e IV, Provimento 93/CGJ/2020. A presente ata notarial foi solicitada em xxxxxxxx, por **XXXXXXXXXXXX**, brasileiro, maior, casado, de profissão xxxxxxxx, portador da carteira de identidade nº xxxxxxxx, inscrito no CPF nº xxxxxxxx, com endereço xxxxxxxx, **que compareceu por meio de videoconferência**. O requerente é capaz e se identificou, conforme documentação apresentada, do que dou fé. Pelo requerente, foram apresentados os autos do processo eletrônico de nº **XXXXXXXXXX**, que tramita na Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte/MG, constando às fls. *PJE -XXXXXXXXXXXX* dos referidos autos, despacho concedendo predileção para juntada de ata notarial de oitiva de testemunha. No citado processo figura como autora **XXXXXXXXXX**, brasileira, viúva, aposentada, portadora da carteira de identidade nº xxxxxxxx expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob o nº xxxxxxxx, residente e domiciliada na Rua xxxxxx; em desfavor de **XXXXXXXXXX** e sua mulher, ambos de qualificação ignorada, com endereço à Rua xxxxxxxx (*PJE Num. xxxxxxxx- Pág. 01 a 07*). O objeto da ação é a usucapião do **imóvel constituído pelo lote nº xx (vinte e cinco), do quarteirão xx, do Bairro xxxx, em Belo Horizonte/MG, na Rua xxxxxxxx, correspondente a área de xxx m²**. A modalidade da usucapião ora requerida é a extraordinária, nos termos do art. 1238 do Código Civil Brasileiro. As informações acima, relativas ao processo, foram prestadas pelo requerente, conforme declaração assinada por ele e que fica arquivada nesta Serventia. O requerente solicitou que eu, Escrevente, no dia xxxxxxxx, por meio da plataforma **XXXXX**, na companhia da advogada, xxxxxxxx, portadora da carteira de identidade profissional N° xxxxxxxx OAB/MG, tomasse o depoimento pessoal de xxxxxxxx, brasileiro, casado, aposentado, portador da carteira de identidade nº xxxxxxxx, inscrito no CPF sob o nº xxxxxxxx, residente e domiciliado na Rua xxxxxxxx, na qualidade de testemunha, confrontante do imóvel usucapiendo, visando a prestar informações sobre a posse da autora. Tomei, portanto, o depoimento, 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 xxxxxxxx, acima qualificado, relatou que a xxxxxxxx está na posse do imóvel. Disse que o imóvel usucapiendo está localizado na Rua xxxxxxxx, e que corresponde a um lote murado e uma casa, construídos em alvenaria há cerca de xxxx anos. Em relação aos confrontantes, o depoente informou que não sabe ao certo quem sejam, mas que é vizinho e que reside na rua de trás do imóvel usucapiendo. Disse, que a autora detém a posse do imóvel há xxx anos, desconhecendo a forma de aquisição. O depoente disse, ainda, que mora na região há xxx anos e que já residia no local quando a xxxxxx mudou-se para a região; que inclusive, foi sua inquilina durante a construção da casa. Disse, também, que nunca houve questionamento ou impedimento à posse do imóvel, sendo que esta foi sempre contínua e exercida com ânimo de dono. Concluiu dizendo que hoje a xxxx, é reconhecida como dona do imóvel localizado na xxxxxx, Belo Horizonte/MG. Assim o fiz e dou fé. As partes não apresentaram certidão e declaram sob as penas da lei, os seus estados civis. **Faz parte integrante da presente ata notarial um CD com reprodução do presente depoimento, que fica arquivado no arquivo de CD nº XXX, e cuja cópia segue anexa à presente ata notarial.** Ficam arquivados neste Cartório os documentos necessários para lavratura

da presente ata notarial, dentre eles os exigidos no Provimento 93/CGJ/2020.
Emolumentos: xxxx; Recome: xxxxxxxx; Taxa de Fiscalização Judiciária: xxxxxx-
Valor Total:xxxxxxxx. Eu _____ XXXö -
·Escrevente·, a escrevi. Dou fé. Eu,xxx - ·Escrevente·, a subscrevo e assino. Sinal
público em www.censec.org.br. a) XXX.