

N. S. DAS DORES-SE

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-AP

FOLHAS 199

MATRICULA Nº 7.139 - Feito na data 14 de março de 2012, do imóvel assim identificado **UMA ÁREA DE TERRA**, com área total de 1,2 hectares ou seja 12.120,00 m², localizada neste município, com os limites seguintes: Ao Norte, Sul e Leste com o imóvel do Sr. Djalma dos Santos, e ao Oeste com a Rodovia Feira Nova/Dores, situado na Rodovia SE 276, Pov. Sapé, N. Sra. das Dores-SE. 

PROPRIETÁRIO – CLAUDINO ANDRADE VIEIRA, brasileiro, maior, capaz, solteiro, agricultor, CPF-126.831.428-54, RG-1.106.768-SSP/SE, residente e domiciliado no Pov. Sapé-SE.

TÍTULO ANTERIOR – Livro 02-AP, fls.180 e matrícula 7121, nesta Comarca. O referido é verdade e dou fé. 

REGISTRO DE Nº 01 – 7.139, Vistos etc. CLAUDINO ANDRADE VIEIRA, qualificado à fl. 02, por meio de defensor técnico firmado mediante procuração em anexo, propôs Ação de Usucapião Extraordinário sob alegação de ser possuidor de forma mansa, pacífica e ininterrupta, de uma área de terra de 1,2 hectares (12.120,00 m²), localizada neste município, por mais de 05 (cinco) anos, que se limita ao norte, sul e leste com o imóvel do Sr. Djalma dos Santos, e ao oeste com a Rodovia Feira Nova/Dores. Juntou os documentos de fls. 05/08. Intimados para manifestarem interesse na causa, as Fazendas nada opuseram (conforme docs. de fls. 21 e 23, e certidão de fl. 27v). Citados, por mandado, o confrontante do imóvel (fl. 16), e por edital, os eventuais interessados (fls. 15 e 25), para responderem ao pleito autoral, optaram em quedar inertes. Em audiência de instrução e julgamento de fls. 36 e 36v, procedeu-se a tomada do depoimento de 02 (duas) testemunhas autorais. Instado a se manifestar, o membro do Ministério Público opinou às fls. 37/39 pela procedência do pedido. Vieram conclusos os autos para sentença. Eis os fatos relevantes dos autos. Passo a decidir. Vale destacar de início que a presente ação tem como finalidade possibilitar a regularização do registro imobiliário do imóvel descrito na petição inicial, cuja aquisição se deu pela ocorrência da prescrição aquisitiva, fruto da posse mansa, pacífica e ininterrupta pelo prazo previsto no Código Civil. Como bem observa o membro do Parquet, nessa espécie (extraordinário) de usucapião, faz-se necessário apenas à comprovação autoral dos requisitos objetivos, quais sejam: animus domini (desejo de ser dono, de agir como dono, de assenhorear-se), e posse mansa e pacífica pelo prazo de 20 (anos) anos, nos termos do art. 550 do CC/16 e art. 2.028 do CC/02. Enfim, independe da existência de justo título e boa-fé. Conforme provas orais colhidas em audiência, tais requisitos foram devidamente preenchidos, já que o tempo de posse pacífica e ininterrupta, com animus domini e sem oposição, do requerente, somada ao tempo de posse de seus antecessores, totaliza um período (26 anos) bem superior ao previsto na legislação civil (20 anos). Senão vejamos: A testemunha autoral Djalma dos Santos afirmou à fl. 36 que: vendeu a área em questão ao requerente há aproximadamente 06 anos, bem como que igualmente possuía a área há mais de 20 anos adquirida ao Sr. Cizinho a

Cristiano André dos Santos
Escrevente do 2º Ofício
Comarca de N. Sra. das D.

área possui 04 tarefas, e que possui como vizinhos lindeiros o próprio depoente tanto o depoente quanto o requerente sempre possuíam a posse mansa e pacífica, sem oposição de terceiros (grifo e negrito nosso). No mesmo sentido, o Sr. Gilvan Muniz dos Santos, assegurou que: o requerente adquiriu a área há aproximadamente 06 anos do Sr. Djalma o requerente sempre possuiu a posse mansa e pacífica, sem oposição de terceiros (grifo e negrito nosso). Assim, são inconteste as alegações autorais, haja vista restar provado ter mantido a posse ad usucapionem (de forma contínua e incontestada), sem qualquer indício de clandestinidade, violência e precariedade. Isto posto, presentes os requisitos necessários para que se opere a prescrição aquisitiva, com fulcro no art. 269, I do CPC, julgo **PROCEDENTE** o pedido, para o fim de declarar o domínio do requerente sobre o imóvel usucapiendo situado neste município, com limites, especificações e confrontações constantes no pedido e em planta descritiva de fl. 06, nos termos do art. 550 do CC/16 e art. 2.028 do CC/02. Condeno a parte autoral ao pagamento das custas processuais, com as ressalvas da lei 1.060/50. Com o trânsito em julgado, expeça-se o competente mandado para o registro e matrícula no registro de imóveis competente. P. R. I. N. Sra. das Dores/SE, 01 de junho de 2007. **KARLOS MAX ARAÚJO ALVES**, Juiz (a) de Direito em substituição. Condições as constantes. N. Sra. das Dores/SE, 14 de março de 2012. A Oficiala Registradora. *Paula Tereza de Oliveira A.*

SELO NºDA0521802

GUIA Nº193120000513

REGISTRO Nº02 - 7.139 – Nos Termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, contrato nº237/3164/15062012-1. Tem como Devedor Fuduciante – **CLAUDINO ANDRADE VIEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da RG-1106768, CPF-126.831.425-54, residente e domiciliado no Pov. Sapé, N. Sra. das Dores-SE, doravante designado simplesmente **DEVEDOR FIDUCIANTE**; DO CREDITO DE R\$77.000,00 E COMO **CREDORA FIDUCIARIA O BANCO BRADESCO S.A.**, com o CNPJ-60.746.948/0001-12, com Sede à Rua Cidade de Deus, Osasco-SP, **prazo de amortização 120 meses** a contar de 16/06/2012, data do contrato, a **taxa de juros efetiva 1,75% a.m.**, taxa de juros efetiva 23,14% a.a., prazo de Amortização do presente empréstimo é de 120 meses, a contar desta data 16/06/2012, vencendo-se o primeiro encargo 10/11/2012, com o valor de R\$ 1.696,77 e a ultima com vencimento para 10/10/2022, com valor R\$1.696,77, tudo de acordo com o contrato, valor da Garantia Fiduciária é de R\$77.000,00, prazo da operação 3769 dias. **O DEVEDOR FIDUCIANTE DA ALIENAÇÃO FIDUCIARIA**, o imóvel da presente matrícula: **UMA ÀREA DE TERRA**, medindo área total de 1,2ha, ou seja 12.120,00m², localizado neste Município de N. Sra. das Dore-SE. **O BANCO BRADESCO S.A.**, com o CNPJ-60.746.948/0001-12, juros, taxas, clausulas e condições as constantes mencionada nos referido contrato. O referido é verdade dou fé. N. Sra. das Dores/SE, 19 de junho de 2012. A Oficiala de Registro. *Paula Tereza de Oliveira A.*

SELO DA0522821

GUIA Nº193120001375

CONTINUA AS FOLHAS 199-A, DESTA LIVRO.

Cristiano André dos Santos
Escrivente do 2º Ofício
Comarca de N. Sra. das Dores

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO

REGISTRO DE IMÓVEIS

ANO 2016

FLS.199-A

N. S. DAS DORES-SE

REGISTRO GERAL

LIVRO Nº 2-AP

FOLHAS 199-A

2

AVERBAÇÃO Nº03 – 7.139 – Conforme Requerimento datado de 26/02/2016, expedido pelo Banco Bradesco S/A, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ sob o nº60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Seus, s/n, Osasco, SP, representada neste ato por advogado e procurador Carlos Yamanni Teixeira Novaes, OAB/SE 5563, na qualidade de Credora fiduciária da dívida relativa ao contrato de Alienação fiduciária em garantia nº237/3164/15062012-1, firmado em 19/06/2012, registrado sob o nº02-7139, nos termos do artigo 26 e seus parágrafos da Lei nº5.514/1997. Requereu em seu favor a **CONSOLIDAÇÃO da propriedade do referido imóvel**, situado neste município, em fase do não pagamento no prazo determinado após intimado o devedor – **CLAUDINO ANDRADE VIEIRA**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da RG-1106768, CPF-126.831.425-54, tudo conforme determinado no requerimento já acima mencionado, assinado por Carlos Yamanni Teixeira Novaes, OAB/SE 5563, Monteiro Nascimento advogados, que parte deste fica fazendo e arquivado. Pagou ITBI valor de R\$4.125,00, equivalente a 2,5% do valor de R\$165.000,00, DAM nº8502016, na Prefeitura Municipal desta cidade. Condições as constantes. O referido é verdade dou fé. N. Sra. Das Dores/SE,09 de Março de 2016. O Oficial Substituto. *Sei Mater Bute sempre*

SELO NºDAE002934807 GUIA Nº193160000529

TERMO DE ENCERRAMENTO

Diante da necessidade de adequar a escrituração dos atos ao sistema de computação adotado nesta serventia, com fulcro no art. 41 da Lei 8.935/1994, encerro a presente folha desta matrícula, dando continuidade aos atos na folha subsequente, na mesma ordem.

N. Sra. das Dores/SE, 27.03.2016
Oficial de Registro *[Assinatura]*

Obs.: Este termo não encerra a matrícula.

Esta matrícula continua
à fl. 199-B. *[Assinatura]*

Cristiano André dos Santos
Escrivão do 2º Ofício
Comarca de N. Sra. das Dores



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
NOSSA SENHORA DAS DORES/SE
LIVRO Nº 2-AP
FOLHA 199-B
MATRÍCULA 7.139

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

ANO 2017

Av-4-7.139 – Nos termos do requerimento formulado pelo BANCO BRADESCO S.A., datado de 22/11/2016, instruído com autos de leilão negativo e comprovantes de publicação dos editais de leilão, procedo à presente averbação para constar que o supracitado banco realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei federal nº 9.514/97 na Cidade de São Luís/MA, o primeiro em 04/08/2016 e o segundo em 18/08/2016, ambos conduzidos por Vicente de Paulo Albuquerque Costa Filho, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCEMA sob o nº 12/96, não havendo licitantes interessados na aquisição do imóvel da presente matrícula em ambas as praças, sendo emitido termo de quitação da dívida garantida por alienação fiduciária registrada sob o nº 02 da presente matrícula, referente ao devedor Claudino Andrade Vieira, na forma do art. 27, §5º da Lei 9.514/97. O referido é verdade dou fé. Nossa Senhora das Dores/SE, 27 de março de 2017. Saulo Rafael Alves Fontes, [assinatura] Escrevente Substituto. Taxa R\$ 90,39, FERD R\$ 18,08. Guia nº 193170000556. Selo TJSE: 201729590001020 Acesse: www.tjse.jus.br/x/A4Q2BH

 <p>Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Sergipe 2º Ofício da Comarca de N. Sra. das Dores - 08/01/2018 - 10:11:36 Selo TJSE: 201829590000040 Acesse: www.tjse.jus.br/x/N4QBGZ</p>	
--	--

Certifico e dou fé que esta é a
 certidão de inteiro teor do
 imóvel matriculado sob o
 nº 7139
 N. Sra. das Dores/SE, 08/01/2018

OFICIAL DE REGISTRO/ESCREVENTE

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO
 N. SRA. DAS DORES/SE
 SELO Nº 0040
 TAXA R\$ 46,70
 FERD R\$ 9,34
 SELO R\$ 2,00
 GUIA Nº 193180000065

Cristiano André dos Santos
 Escrevente do 2º Ofício
 Comarca de N. Sra. das Dores