

## ATA NOTARIAL - USUCAPIÃO

- I - Finalidade:** Atestar a posse e outros requisitos para a usucapião extrajudicial.
- II - Tabelação:** República Federativa do Brasil, SP, São Paulo, Praça João Mendes, nº 42, 1º andar, no 26º Tabelação de Notas de São Paulo.
- III - Data:** Vinte e dois dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois (22/02/2022).

### IV - Partes presentes ao ato:

**4.1) Solicitante:** JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS, brasileira, aposentada, divorciada, conforme averbação realizada à margem da certidão de casamento matrícula nº 123018 01 55 1963 2 00208 020 0034503 30, lavrada em 16 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito de Santos/SP e materializada em 20 de dezembro de 2021, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 14º Subdistrito – Lapa, desta Capital, portadora da cédula de identidade RG nº 7.313.779-0 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 099.696.708-75, domiciliada e residente nesta Capital, SP, na Travessa Rio Priore nº 33, apartamento 34, bloco B – Bairro Conjunto Promorar Raposo Tavares (CEP 05574-335), a seguir indicada como Solicitante;

**4.1.1) Endereço eletrônico:** josefasantana1512@gmail.com;

**4.2) Advogado:** NELSON JOSE DOS SANTOS, brasileiro, casado, portador do documento de identidade profissional OAB/SP nº 252.317; inserido no CPF/ME sob o nº 944.583.328-72; com domicílio profissional nesta Capital, SP, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.811, conjunto 807 - Bairro Pinheiros (CEP 01452-001), a seguir indicado como Advogado;

**4.2.1) Endereço eletrônico:** nelson@santospelosadvogados.com.br.

### V - Solicitação: A solicitante requer:

**5.1)** Atestar o tempo de posse sobre o apartamento nº 34-B, localizado no Edifício Luiz Pedroso de Barros, situado nesta Capital, SP, na Travessa Rio Priore nº 33 – Bairro Conjunto Promorar Raposo Tavares (CEP 05574-335), adiante descrito;

**5.2)** Receber as declarações do confrontante e anuente;

**5.3)** Verificar a existência do imóvel e da construção existente.

**VI – Fundamento legal:** Usucapião Constitucional, prevista na Constituição Federal, artigo 183 e no Código Civil, artigo 1.240.

**VII – Imóvel usucapiendo:** O apartamento nº 34-B, localizado no 3º pavimento do Edifício Luiz Pedroso de Barros, situado no estacionamento nº 33, integrante do Conjunto Habitacional “Raposo Tavares”, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 42,05m², área comum de 6,37m², área total de 48,42m² e a fração ideal de 2,0833% no terreno, conforme consta na matrícula nº 129.948 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, emitida em 17/02/2022, cuja mencionada certidão fica arquivada neste Tabelação;

**7.1) Titular de direitos reais:** DANIEL GUSTAVO GALVÃO, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG 35.259.248-5-SP, CPF 317.291.728-22, residente e domiciliado na Estrada do Campo Limpo, nº 6903, casa 86, nesta Capital, conforme consta na mencionada certidão. A solicitante informa desconhecer o paradeiro do titular (ou de eventuais herdeiros) para regularização da transmissão do imóvel;

**7.2) Direito real (penhora):** De acordo com a Av. 07, constante na matrícula nº 129.948 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, consta a certidão de penhora extraída dos autos da ação de execução civil movida por Associação dos Proprietários em Villa D’Este, CNPJ nº 05.343.254/0001-26, contra o titular de direitos reais, tendo sido nomeado depositário o



Prot: 00243279

Livro: 4319

Folha: 232

002 / 008

executado;

**7.3)** Este imóvel encontra-se lançado no cadastro da Prefeitura de São Paulo sob o nº **186.071.0032-6**, em nome do titular de direitos reais e da solicitante. Uma cópia do lançamento do IPTU - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, ano 2022, fica arquivada neste Tabelionato;

**7.4)** O valor atribuído pela Prefeitura de São Paulo para este imóvel é de **R\$ 125.113,00** (cento e vinte e cinco mil e cento e treze reais).

**VIII – Constatação primeira:** No dia vinte e quatro do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e dois (**24/01/2022**), neste Tabelionato, verifiquei e dou fé dos seguintes fatos:

**8.1) Declarações da solicitante:** A solicitante declara, sob responsabilidade civil e penal:

**8.1.1)** Exerce a posse exclusiva do imóvel descrito desde o início do ano de dois mil e dez (**2010**), tendo a posse plena, exercida diretamente e com a intenção de ser dona (*animus domini*);

**8.1.2)** Não é proprietária de imóvel urbano ou rural;

**8.1.3)** Atribui a este imóvel, para fins de usucapião, o valor de **R\$ 125.113,00** (cento e vinte e cinco mil e cento e treze reais);

**8.2) Origem e tempo da posse:** Informa que recebeu de Sandoval Costa Galvão o imóvel usucapiendo há mais de 10 anos, em data anterior a 2010, como parte da negociação da venda de uma casa residencial de sua posse localizada na Rua Felício Baruti, 242, Cidade Intercep, Taboão da Serra/SP, assim desde a aquisição continua exercendo a posse de forma plena, mansa, pacífica, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação ou turbação, com a intenção de ser dona, estabelecendo inclusive sua residência no local desde então;

**8.3) Documentos probatórios da posse:** A solicitante me apresenta os seguintes documentos: 1 (um) recibo do sacado emitido por Jurandir Antonio Pique, datado de **03/01/2012**, 3 (três) contas de energia elétrica emitidas pela empresa AES Eletropaulo, datadas de **30/10/2012**, **26/06/2013** e **21/07/2014**, 1 (uma) conta de telefone emitida pela empresa Telefonica, datada de **26/02/2016**, 1 (uma) conta de energia elétrica emitida pela empresa Eletropaulo, datada de **19/04/2018**, 2 (dois) IPTUs - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, datados de **01/01/2019** e **01/01/2020**, 1 (uma) conta de energia elétrica emitida pela empresa Enel, datada de **19/04/2021**, 1 (uma) fatura emitida pelo Condomínio Luiz Pedroso de Barros, datada de **07/12/2021**, e 1 (uma) conta de gás emitida pela empresa Comgas, datada de **03/01/2022**, todas em nome da solicitante;

**8.4) Declarações do titular de direitos reais:** Não há;

**8.5) Declarações do titular de direitos reais (penhora):** Não há;

**8.6) Declarações do confrontante e anuente:** A solicitante me apresenta 2 (dois) documentos, a saber:

**8.6.1)** Fotocópia autenticada da certidão da ata da assembleia geral extraordinária do Condomínio Luiz Pedroso de Barros, realizada no dia 10 de janeiro de 2021, registrada sob nº 5.400.300, em 11 de janeiro de 2021, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital;

**8.6.2)** A solicitante me apresenta o documento intitulado declaração, com firma reconhecida, no qual consta que **Ivanildo Caboclo da Silva**, na condição de síndico do Condomínio Luiz Pedroso de Barros, declara que a solicitante é possuidora do imóvel usucapiendo há mais de 10 anos e não se opõe ao pedido de usucapião que será proposto por ela.

**IX – Constatação segunda:** No dia onze do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e dois (**11/02/2022**), entre as 16h02min e às 16h45min (hora legal brasileira), em diligência nesta Capital, SP, na Travessa Rio Priore nº 33 – Bairro Conjunto Promorar Raposo Tavares (CEP 05574-335), verifiquei e dou fé dos seguintes fatos:

9.1) Existe o imóvel *usucapiendo*, conforme indicado pela solicitante; Tirei duas fotos da fachada do Edifício (fotos 1 e 2) e quatro internas do apartamento 34-B (fotos 3, 4, 5 e 6) as quais podem ser aferidas pelas fotografias que tiro e imprimo em cores nesta ata notarial;

9.2) O apartamento tem característica residencial. A solicitante declara que utiliza o imóvel para a própria moradia;

9.3) A solicitante lá estava, com as chaves de acesso ao imóvel em mãos.

X – Certidões e documentos apresentados e arquivados: Recebi, conferi e dou fé da apresentação dos seguintes documentos, que ficam arquivados nestas Notas em cópia digital, no protocolo deste ato:

10.1) Documentos de identificação e estado civil das partes indicadas;

10.2) Certidão do Ofício de Registro Imobiliário deste Município;

10.3) Lançamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, para o ano de 2022;

10.4) Lançamento do valor atribuído pelo Município, nesta data, para o imóvel *usucapiendo*;

10.5) 1 (um) recibo do sacado emitido por Jurandir Antonio Pique, datado de 03/01/2012, 3 (três) contas de energia elétrica emitidas pela empresa AES Eletropaulo, datadas de 30/10/2012, 26/06/2013 e 21/07/2014, 1 (uma) conta de telefone emitida pela empresa Telefonica, datada de 26/02/2016, 1 (uma) conta de energia elétrica emitida pela empresa Eletropaulo, datada de 19/04/2018, 2 (dois) IPTUs - Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana, datados de 01/01/2019 e 01/01/2020, 1 (uma) conta de energia elétrica emitida pela empresa Enel, datada de 19/04/2021, 1 (uma) fatura emitida pelo Condomínio Luiz Pedroso de Barros, datada de 07/12/2021, e 1 (uma) conta de gás emitida pela empresa Comgas, datada de 03/01/2022;

10.6) Fotocópia da certidão da ata da assembleia geral extraordinária do Condomínio Luiz Pedroso de Barros, realizada no dia 10 de janeiro de 2021, registrada sob nº 5.400.300, em 11 de janeiro de 2021, no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital;

10.7) Fotocópia do documento intitulado declaração;

10.8) Seis fotos do imóvel *usucapiendo*;

10.9) Certidões negativas dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Estadual e Federal em nome da solicitante. Nas certidões dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual em nome do titular de direitos reais constaram apontamentos, contudo, nenhum relacionado a ações possessórias ou reivindicatórias envolvendo o imóvel *usucapiendo*. A solicitante informa que diante da ausência da qualificação pessoal de Daniel Gustavo Galvão, bem como por não possuir meios para a sua obtenção, está impossibilitada da apresentação das certidões do distribuidor criminal da Justiça Estadual, rogando sua dispensa conforme permissivo normativo item 416.17 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por ocasião do registro. Certidão negativa dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Federal em nome do titular de direitos reais. Nas certidões dos distribuidores cíveis da Justiça Estadual em nome de Associação dos Proprietários em Villa D'Este constaram apontamentos, contudo, nenhum relacionado a ações possessórias ou reivindicatórias envolvendo o imóvel *usucapiendo*. Certidão negativa dos distribuidores criminais da Justiça Estadual em nome de Associação dos Proprietários em Villa D'Este. Certidão negativa dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Federal em nome de Associação dos Proprietários em Villa D'Este.

XI - Declarações do advogado: Sob responsabilidade profissional, civil e criminal, diz que concorda com os procedimentos realizados, os quais estão de acordo com a lei e que os fatos narrados estão



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Associação Internacional  
de Intermediários Lúcio  
Lúcio em 1942

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON JOSE DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2023 às 08:37, sob o número WCOA23701056331. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004056-47.2019.8.26.0152 e código XNbaQfuu.

Prot: 00243279

Livro: 4319

Folha: 234

004 / 008

de acordo com a solicitação feita nesta ata notarial.

**XII - Declarações do titular de direitos reais:** Não há.

**XIII - Declarações do titular de direitos reais (penhora):** Não há.

**XIV - Declarações do confrontante e anuente:** Documentos mencionados no item 8.6 desta ata.

**XV - Declarações da parte:** A solicitante concorda que os fatos narrados estão de acordo com o que conhece e com os demais termos desta ata notarial;

**15.1) Declara que desconhece a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo;**

**XVI - Declarações de todas as partes:** Todos declaram que esta ata foi lida integralmente a eles, cujos termos foram explicados pelo tabelião ou por seu escrevente. O ato foi integralmente compreendido por cada um, nada tendo a opor sobre a certeza do que aqui se expõe.

**16.1) Aconselhamento notarial:** As partes foram esclarecidas sobre as normas legais e os efeitos probatórios atinentes a esta constatação, em especial sobre as normas legais citadas nesta ata, declarando não ter restado dúvida e dando-se por satisfeitas.

**XVII - Declarações do Tabelião:**

**17.1) Configuração da posse:** Diante dos elementos probatórios elencados, atesto a configuração da posse *ad usucapionem*, na espécie Usucapião Constitucional (artigo 183 da Constituição Federal e artigo 1.240 do Código Civil) e o tempo total da posse sobre o imóvel usucapiendo é de 9 anos e 7 meses;

**17.2) Autenticação:** Reconheço a identidade e estado civil dos presentes, a vista dos respectivos documentos de identidade e do registro civil apresentados, bem como suas capacidades para o ato;

**17.3) Normas legais:** Foram cumpridas as exigências constantes da Lei Federal nº 6.015/73, art. 216-A e seguintes. Esta ata é lavrada conforme previsão do Código de Processo Civil, art. 384, e da Lei 8.935/94, incisos III dos artigos 6º e 7º, bem como das demais normas atinentes ao serviço notarial;

**17.4) Cientificou às partes que a declaração de domínio decorre de procedimento próprio perante o Oficial de Registro competente;**

**17.5) Informou às partes que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias;**

**17.6) Cientificou às partes que a ata notarial é um dos requisitos para a declaração de domínio perante o Oficial de Registro competente;**

**17.7) Informou às partes que a prestação de declaração falsa nesta ata notarial configura crime de falsidade sujeito às penas da lei;**

**17.8) Os seguintes escreventes participaram da elaboração deste ato, procedendo com a constatação de fatos, orientação das partes, coleta de informações e documentos, elaboração e impressão do texto, coleta de assinaturas e arquivamento: ITALA MICAÉLE MENDES DE CARVALHO e GUILHERME ROSÁRIO DA SILVA;**

**17.9) Fé notarial:** Dou fé das declarações contidas neste instrumento, dos documentos apresentados e arquivados, ou não, das autenticações feitas e de que a ata foi lida e assinada pela solicitante e pelo advogado.

**Escreventes: ITALA MICAÉLE MENDES DE CARVALHO e GUILHERME ROSÁRIO DA SILVA.**

**Tabelião Substituto: FELIPE LEONARDO RODRIGUES.**

# DECLARAÇÃO

fls. 317

Edifício: CONDOMÍNIO LUIZ PEDROSO DE BARROS  
Endereço: RUA CACHOEIRA DO ARREPENDIDO, 11, PRÉDIO 33  
CEP: 05574-440 Estado: SP Cidade: São Paulo

Unidade (apto): APTO 34B BLOCO B

Josefa Maria de Santana Ramos

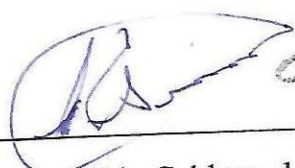
CPF: 099.696.708-75

RG: 7.313.779-0

Na condição de síndico do condomínio descrito acima, declaro para os devidos fins que Josefa Maria de Santana Ramos, portadora do CPF: 099.696.708-75, RG: 7.313.779-0, Aposentada, é possuidora do apartamento 34B integrante deste condomínio há mais de 10 anos. E não me oponho ao pedido de usucapião que será proposto por ela.

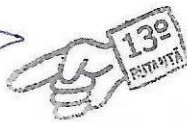
Por ser verdade firmamos o presente.

São Paulo, 14 de Janeiro de 2022



Ivanildo Cabloco da Silva

Síndico



Claudelino da Silva Moreira  
Escrevente Autorizado



# DECLARAÇÃO DE ORIGEM DE USUCAPIÃO

fls. 318

À quem possa interessar,

eu, **JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS**, Brasileira, Divorciada, aposentada, inscrita no RG sob o n. 7.313.779-0, e CPF n. 099.696.708-75, residente e domiciliada na Travessa Cacheira do Arrepido no.33, Apartamento 34 Bloco B, Conjunto Habitacional "Raposos Tavares", Cidade de São Paulo, SP, CEP 05574-425, declaro pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos as origens do Usucapião Extrajudicial que venho a requerer do imóvel que resido, detalhado abaixo:

Apartamento no.34B, localizado no 3º Pavimento do Edifício Luiz Pedroso de Barros, no.33, integrante do CONJUNTO HABITACIONAL "RAPOSOS TAVARES", 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 42,05m², área comum de 6,37m², área total de 48,42m², e a fração ideal de 2,0833% do terreno; com CADASTRO DO IMÓVEL município sob o nº 186.071.0032-6. Tratando-se de um apartamento dedicado ao uso urbano onde está estabelecida minha moradia habitual.

Recebi e mantenho a posse deste apartamento há mais de 10 anos, em data anterior a 2010 (conforme documentos probatórios como contas de luz, conta de condôminos etc.), como parte da negociação da venda de uma casa residencial, de minha posse estabelecida à Rua Felício Baruti, 242, Cidade Intercep, Taboão da Serra – SP – CEP: 36240-000.

A posse do apartamento matrícula nº 186.071.0032-6 me foi entregue como parte da transação acima pelo Sr. Sandoval Costa Galvão, representando uma soma acordada à época no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil Reais), transferiu-se deste modo a posse deste imóvel de forma concomitantemente com a da casa em Taboão da Serra descrita acima para o mesmo Sr. Sandoval Costa Galvão. Declaro ainda ter recebido R\$ 7.785,90 (sete mil setecentos e oitenta e cinco Reais e noventa centavos) em valor monetário pela diferença dos valores dos imóveis.

Dessa forma, desde a aquisição, eu, como Requerente continuo a exercer a posse de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação, moléstia, e sem interrupção, com *animus domini*.

São Paulo, 14 de janeiro de 2022.

*Josefa Maria de Santana Ramos*

1ª SUBST. LAPA

JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS  
RG 7.313.779-0, e CPF n. 099.696.708-75

Testemunha: Nome: <i>Claudio do Amaral Carvalho Filho</i> RG: 9614.196 CPF: 009 281 288-06	Testemunha: Nome: <i>Leandro da Silva Escobar</i> RG: 28.637.334-6 CPF: 284.447.138-26
---	---

1400 CARTÃO DALAPA

Reconheço, como autêntica, a assinatura de JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS, lançada em minha presença, registrada no Livro nº 399, fls. nº 47-48, sob nº 186.071.0032-6.

São Paulo, 14 de janeiro de 2022.  
Em Teste da Verdade.

WATSON HENRIQUE DE ARAUJO ANDARAÉ - ESCRIVÃO AUTORIZADO  
1ª SUBST. LAPA

REGISTRO CIVIL DE ESPÓSO  
1ª SUBST. LAPA

WATSON HENRIQUE DE ARAUJO ANDARAÉ - ESCRIVÃO AUTORIZADO

RA 102228-04050107

1151705

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON JOSE DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2023 às 08:37, sob o número WCOA237010566331. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital> ou abra Conferência Documento do, informe o processo 0004056-47.2019.8.26.0152 e código XNbAQiu.

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 18º. OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA No. 129.948

JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS, brasileira, divorciada, aposentada, inscrita no RG sob 7.313.779-0- SSP – SP (doc. 1), e CPF n. 099.696.708-75 (doc. 1), residente e domiciliado Travessa Rio Priore, n. 33 – Apartamento 33 – Bloco – B – Bairro Conjunto Promorar Raposo Tavares – CEP. 05574-335 – SP-SP, vem, à presença de Vossa Senhoria, por seu advogado Nelson José dos Santos, inscrito na OAB/SP No. 252.317, e CPF n. 944.583.328-72, com endereço profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, n. 1811 – Cj. 807, Pinheiros- CEP. 01452-000 – SP (doc.2), requerer a

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

de um apartamento nº 34-B, localizado no 3º pavimento do Edifício Luiz Pedroso de Barros, situado no estacionamento onze, nº 33, integrante do Conjunto Habitacional “Raposo Tavares”, Subdistrito Butantã, com a área privativa de 42,05m<sup>2</sup>, área comum de 6,37m<sup>2</sup>, área total de 48,42m<sup>2</sup> e a fração ideal de 2,0833% no terreno, conforme consta na matrícula nº 129.948 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, emitida em 17/02/2022, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o n. 186.071.0032-6 (doc.3), com fundamento no art.1240, do Código Civil Brasileiro, art. 216-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, art. 1.071 do Código de Processo de Civil e Provimento 65-2017 do CNJ, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

1. DA ESPÉCIE DE USUCAPIÃO E DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A modalidade pretendida de reconhecimento extrajudicial de usucapião urbano extrajudicial. Assim, no tocante a contagem do lapso temporal do exercício da posse, aplica-se o prazo previsto no art.1240 do Código Civil, totalizando, portanto, 9 (nove) anos e 7 (sete) meses anos de posse contínua, ininterrupta, mansa e pacífica, com *animus domini*, exercida a justo título e boa-fé.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E ORIGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON JOSÉ DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/08/2023 às 08:37, sob o número WCOA23701056331. Para conferir o original, acesse o site [https://esaj.tjsp.jus.br/pasta\\_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do](https://esaj.tjsp.jus.br/pasta_digital/pg/abrirConferenciaDocumento.do); informe o processo 0004056-47.2019.8.26.0152 e código XNBAC0Hu.

Trata-se de um de um apartamento:

Sob o nº 34-B, localizado no 3º pavimento do Edifício Luiz Pedroso de Barros, situado no estacionamento onze, nº 33, integrante do Conjunto Habitacional "Raposos Tavares", 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 42,05m2, área comum de 6,37m2, área total de 48,42m2 e a fração ideal de 2,0833% no terreno, conforme consta na matrícula nº 129.948 do 18º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, emitida em 17/02/2022, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo, sob o n. 186.071.0032-6, com fundamento no art.1239, do Código Civil Brasileiro, art. 216-A da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, art. 1.071 do Código de Processo de Civil e Provimento 65-2017 do CNJ (doc.3)..

O imóvel acima, foi recebido do Sr. Sandoval Costa Galvão o imóvel usucapiendo há mais de 10 anos, em data anterior a 2010, como parte da negociação da venda de uma casa residencial de sua posse localizada na Rua Felício Baruti, 242, Cidade Intercep, Taboão da Serra/SP, assim desde a aquisição continua exercendo a posse de forma plena, mansa, pacífica, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação ou turbação, com a intenção de ser dona, estabelecendo inclusive sua residência no local desde então (docs.4 e 5).

Dessa forma, desde a aquisição, assim como o antecessor, a Requerente continua a exercer a posse de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação, moléstia, e sem interrupção, com *animus domini* (docs. 4 e 5)

## 2.1. DAS DIVISAS E CONFRONTAÇÕES

O referido imóvel trata-se de uma unidade habitacional (apartamento) e que para fins de confrontação e divisas, requer seja juntada Declaração do Sr. Ivanildo Caboclo da Silva, síndico do Condomínio Edifício Luiz Pedroso de Barros, declarante de que a solicitando é possuidora do imóvel usucapiendo há mais de 10 anos e não se opõe ao pedido de usucapião ora proposto (doc.6).

Noutro viés para fins de existência do referido imóvel ora procede a juntada das fotos extraídas pelo Sr. oficial do 26o. Cartório de Notas - SP, emitente da Ata Notarial, que instrui o presente requerimento, atestando a existência e condições do imóvel.

## 3 - SÍNTESE FÁTICA: ORIGEM, LINHA SUCESSÓRIA E MODO DE AQUISIÇÃO

Consoante ao quanto consignado e averbado junto à matrícula do referido imóvel, todas da lavra desse r. Registro e Circunscrição Imobiliária, a origem e sucessivas transmissões até a posse da Requerente encontram-se todas devidamente delineadas e registradas à respectiva matrícula, que ora se procede a juntada de cópia (doc.3, 4 e 5).

Esta é a cadeia possessória do imóvel, e desde a aquisição pelo Sr. DANIEL GUSTAVO GALVÃO, em 25/04/2004, a Requerente vem exercendo, incontestavelmente, a posse contínua, de forma mansa, pacífica e com *animus domini* por mais de 10 (dez) meses, razão pela qual pleiteia administrativamente o reconhecimento do seu direito por meio da usucapião extrajudicial (doc. 3, 4 e 5).



#### 4 – DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PARA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

##### 4.1 – ACESSIO POSSESSIONIS (SOMA DA POSSE)

O imóvel acima, foi recebido do Sr. Sandoval Costa Galvão o imóvel usucapiendo há mais de 10 anos, em data anterior a 2010, como parte da negociação da venda de uma casa residencial de sua posse localizada na Rua Felício Baruti, 242, Cidade Intercap, Taboão da Serra/SP, assim desde a aquisição continua exercendo a posse de forma plena, mansa, pacífica, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação ou turbação, com a intenção de ser dona, estabelecendo inclusive sua residência no local desde então, ultrapassando, portanto, o requisito da modalidade da usucapião pretendida (doc. 4 e 5).

Dessa forma, desde a aquisição, assim como o antecessor, a Requerente continua a exercer a posse de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem qualquer constrangimento, impugnação, contestação, turbação, moléstia, e sem interrupção, com *animus domini* (doc. 4 e 5)

#### 5 - DO VALOR DO IMÓVEL

Declarara o Requerente, nos termos do art. 4º, § 8º do Provimento 65-2017 do CNJ, que o valor de referência (PMSP) do imóvel é de R\$ 125.113,00 (cento e vinte e cinco mil cento e treze reais – doc. 7).

#### 6 - DA ATA NOTARIAL

Na ata notarial lavrada pela Escritania do r 26º. Tabelionato de Notas - SP designada que atestou a veracidade dos fatos para declarar a aquisição da propriedade pela modalidade de usucapião em favor da Requerente.

#### 7 - DO REQUERIMENTO

Diante do exposto, *requer*:

1. A prenotação, a autuação e o processamento do presente pedido de reconhecimento extrajudicial da usucapião;
2. A notificação, pelo correio com aviso de recebimento da Procuradoria Geral do Município de São Paulo, vez que confronta com a via municipal;
3. A notificação, pelo correio com aviso de recebimento da Fazenda Pública Estadual e Federal;
4. A notificação, pelo correio com aviso de recebimento do Sr. DANIEL GUSTAVO GALVÃO inscrito no CPF n. 317.291.728-22 com endereço na Estrada do Campo Limpo, No. 6903 – Casa 86 -SP- SP;
5. À publicação em edital para a ciência de terceiros eventualmente interessados;
6. Por fim, requer o deferimento do pedido, com o regular reconhecimento da usucapião em favor do Requerente, procedendo o competente registro;

7. Informa ainda, que o Requerente pode ser contatado no endereço mencionado em identificação.
- 8.

No caso de necessidade de eventuais providências, o Requerente poderá ser notificado, na pessoa de seu advogado, Dr. NELSON JOSÉ DOS SANTOS, inscrito na OAB/SP sob o número 252.317, sob o número WCOA23701056331, endereço eletrônico [njsantos.adv@terra.com.br](mailto:njsantos.adv@terra.com.br), e endereço profissional na Av. Brigadeiro Faria Lima, 1811 – Cj.807 – Pinheiros – CEP. 01452-000- SP-SP.

Nestes Termos,

Pede Deferimento.

São Paulo, 21 de março de 2022.



**NELSON JOSÉ DOS SANTOS**

**OAB/SP No. 252.317**

ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO 18º. REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

18º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Recebido em 13/04/2023

PROC. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL - PRENOTAÇÃO No. 840.626  
 IMPUGNANTE: ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA DESTE  
 IMPUGNADA: JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS

JOSEFA MARIA DE SANTANA RAMOS, já devidamente e melhor qualificada anteriormente nos Autos em referência, vem, por seu procurador, em atendimento a r. Determinação (via e-mail) datada do dia 31/03/2023, requerer seja consignado suas:

**MANIFESTAÇÃO A IMPUGNAÇÃO**

apresentadas por ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA DESTE, em face dos seguintes fatos e fundamentos adiante.

**I - SINOPSE FÁTICA**

A impugnante em referência ora comparece aos presentes Autos, obstaculizando o prosseguimento do feito relativo ao Usucapião Extrajudicial em comento, sob a alegação de:

- O referido imóvel (objeto da presente lide), encontra-se registrado em matrícula de No. 129.948 deste 18º Oficial de Registro em face da sua aquisição pelo Sr. DANIEL GUSTAVO GALVÃO.
- E, que em decorrência de determinação judicial, na data de 20/02/2020 (Proc. No. 0004056-47.2019.8.26.0152) restou deferida a penhora do imóvel tendo como fiel depositário o Sr. Daniel.
- Que por sua vez o Sr. Daniel, sendo devedor da Impugnante, mesmo foi penhorado para garantir a execução.

Assim, a **ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM VILLA DESTE**, Impugnou Administrativamente o Pedido de Usucapião Extrajudicial, supostamente por ser credora de uma penhora averbada na matrícula do imóvel, declarando a impossibilidade de continuidade na análise deste Usucapião Extrajudicial, por haver processo de Execução, bem como que a Impugnante está demandando procedimentos atinentes ao praxeamento e leilão do referido imóvel.

## II - DO MÉRITO

No que tange ao processo indicado pela Impugnante, deve-se ressaltar que, o mesmo não produziu os efeitos suscitados, tendo em vista terem sido infrutíferos os leilões praticados, logo, restaram suspensos até a realização de novo procedimento específico.

Noutro vértice oportuno consignar também que a Impugnada / Josefa preenche todos os requisitos legais para que o pedido de usucapião seja procedido extrajudicialmente, conforme procedimento em tramite neste r. Oficial.

**Ocorre que tais alegações, suscitados pela Impugnante, não merecem prosperar, visto que a Impugnada / Josefa SE ENCONTRA NA POSSE DO IMÓVEL A MAIS DE 10 (DEZ) ANOS, conforme documentação juntada em ação de usucapião. A posse nunca foi questionada por quem quer que seja, até a presente data ou seja, sempre mansa, pacífica e ininterrupta, sendo a Impugnada sempre reconhecida e respeitada como dona do apartamento.**

**Desta forma Iniciou a posse desde o início do ano de 2010 (conforme Ata Notarial do r. Tabelião de Notas – SP), muito antes da distribuição dos procedimentos judiciais polarizados pela Impugnante / Associação (ano 2020 – Determinação Judicial de Penhora).**

Nesse sentido há que destacar ainda que a Impugnada jamais tomou qualquer conhecimento dos procedimentos suscitados pela Impugnante especificamente quanto a existência de crédito entre o Sr. Daniel e a Associação / Impugnante.

Ademais, constam nos autos documentos que comprovam que muito antes da execução da Impugnada já estava na posse do imóvel, conforme documentação instrutiva do presente procedimento (contas de água, luz, telefone e outros) faturas em nome da Impugnada de 2010 a 2021.

Ademais, a penhora/ indisponibilidade foi averbada sob o nº 3, em 02/08/2022, na matrícula nº 129.948, imóvel este objeto da presente usucapião extraordinária, o que comprova que a posse (início de 2010) é de muitos anos antes da penhora (2022).

Portanto, a Impugnada preencheu todos os requisitos necessários para aquisição do imóvel por meio da usucapião extraordinária, sendo que o Impugnante em momento algum comprovou qualquer esbulho e até mesmo supostas fraudes a execução, no intuito de interferir no curso do procedimento extrajudicial, para que este fosse remetido ao Juízo para que fosse procedido usucapião ordinário,

### III - DA USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

Conforme passa a demonstrar, a Impugnada satisfaz os requisitos do artigo. No. 11238 do Código Civil, *in verbis*:

**Art. 1.238.** Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, sem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á para dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Assim, ao possuir de forma contínua e incontestada o imóvel por mais de 10 (dez) anos, exercendo a posse sem qualquer contestação dispões do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

**APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. IMÓVEL URBANO.USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.** Implementados requisitos para a aquisição da propriedade no caso concreto dos autos, uma vez que presente prova da efetiva posse do autor sem oposição e com ânimo de dono, pelo prazo prescricional atinente. **APELAÇÃO PROVIDA.** " (apelação Cível nº 70076136605, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 21/03/2018)

**APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO.USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.** A ação que visa a usucapir com base no art. 1238 do CC, usucapião extraordinário tem por requisito prova da posse de imóvel por quinze anos ininterruptos, sem oposição, independentemente de título e boa-fé. Na hipótese do possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou ter realizado obras ou serviços de caráter produtivo o prazo é reduzido para 10 anos, respeitada a regra de transição disposta no art. 2.209 do CC. - Circunstância dos autos em que se impõe reconhecer a prescrição aquisitiva sobre a totalidade do imóvel. (...) **RECURSO PROVIDO.** " (Apelação Cível nº 70074230285, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: João Moreno Pomar, Julgado em 10/08/2017).

Presente ainda nítida boa-fé da Impugnada, pois crê genuinamente que a coisa lhe pertence, caracterizando o animus de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel.

#### IV - DA INEXISTÊNCIA DE FRAUDE A EXECUÇÃO

Nos termos do CPC/15, em seu Art. 792, "a alienação ou a oneração de bem é considerada fraude à execução" somente:™

I - quando sobre o bem pender ação fundada em direito real com pretensão reipersecutória, desde que a pendência do processo tenha sido averbada no respectivo registro público, se houver;

II - quando tiver sido averbada, no registro do bem, a pendência do processo de execução, na forma do art. 828;

III - quando tiver sido averbado, no registro do bem, hipoteca judicial ou outro ato de constrição judicial originário do processo onde foi arguida a fraude;

IV - quando, ao tempo da alienação ou da oneração, tramitar ação contra o devedor capaz de reduzi-lo à insolvência;

V – nos demais casos expresso em lei,™

E peio que se depreende na matrícula do imóvel 129.948, e exaustivamente demonstrado acima e em farta documentação anexa a esse procedimento, a Impugnada encontra-se na posse do imóvel em data anterior ao ano de 2010 e a averbação da penhora ocorreu somente em 2022.

Ou seja, alguns elementos devem ser considerados:

Inexistência de coincidência temporal: (antes de 2010), data em que a Impugnada tomou posse do imóvel, não havia qualquer ação movida pelo Impugnante, com citação válida;

Conforme destaca a doutrina:

"Fundamental para caracterização da fraude à execução é a existência de litispendência ao tempo da alienação ou oneração do bem passível de constrição executiva. Vale dizer: imprescindível que o demandado tenha sido citado validamente para processo em curso (CPC/15, art. 792). Além da litispendência, exige-se para a configuração de fraude à execução a alienação ou oneração de bem sobre o qual pende ação fundada em direito real ou a existência de demanda"

capaz de reduzir o demandado insolvência." (MITIDIERO, Daniel. ARENHART, Sérgio. CUNHA, MARINONI, Luiz Guilherme. Novo Código de Processo Civil Comentado - Ed. RT, 2017. e-book, Art. 792.)

Deste modo, o conjunto probatório trazido aos autos demonstra, de forma clara e inequívoca, que a Impugnada está na posse do imóvel antes do início do ano de 2010, antes da propositura da ação, e demais procedimentos informados pela Impugnante, que a penhora do imóvel em questão somente foi averbada na matrícula em 08/2022, bem como que a Impugnada preenche todos os requisitos necessários para a aquisição da propriedade por meio da usucapião extraordinária.

Diante disso, confia a parte Impugnada pelo total falta de fundamentação do procedimento e das suscitações da Impugnante, e que este r. Oficial do 18. Registro de Imóveis, a fim de julgar improcedente a impugnação apresentada, bem como reforme os regulares procedimentos atinentes ao andamento do pedido de usucapião, permanecendo os autos no Cartório de Registro de Imóveis para processar e julgar o pedido de usucapião.

## V - DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL PENHORADO

Por fim, em arremate aos argumentos apresentados pela Impugnada, oportuno consignar ainda o que se admite apenas a título da boa e necessária argumentação, que nas hipóteses de o imóvel ser usucapido está gravado com penhora e hipoteca. A usucapião, sendo um modo de aquisição originária da propriedade, a penhora averbada, ou a hipoteca registrada, não surtirá efeito contra o autor da ação de usucapião.

**No caso, além de não surtir efeito a hipoteca, esta não subsistiria se tivesse mais de 10 anos, conforme art. 1.485 do Código Civil. Entende-se pelo art. 756, § único, do Código Civil, revogado, e o art. 1.420, § 1º, do atual Código Civil, que não podem existir dois direitos reais idênticos sobre a mesma coisa, um instituído pelo proprietário; outro pelo possuidor.**

Assim, o possuidor adquire a propriedade do imóvel de forma originária e a usucapião extraordinária de imóvel hipotecado ou penhorado, não respeita tais gravames, adquirindo o usucapiente o imóvel livre desses ônus.

A doutrina e jurisprudência predominante é no sentido da exclusão dos ônus pela usucapião.

Assim, oportuno consignar que:

**Doutrina: CLÓVIS BEVILÁQUA assinalou que a hipoteca não resiste ao usucapião ordinário ou extraordinário, argumentando que "se, apesar da transcrição, é lícito usucapir o imóvel, não há razão suficiente para não admitir em virtude da inscrição"; seja, se o usucapião consegue arrostar o domínio, o que impede de fazê-lo com a hipoteca? No mesmo sentido, é o entendimento de PONTES DE MIRANDA, assinalando, ainda, que o argumento**

Este documento é assinado digitalmente por NELSON JOSÉ DOS SANTOS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 12/08/2022 às 08:38:26. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/documento, informe o código 0004056-4.2022.08.0152 e cópia.

de que a hipoteca é direito real, oponível a todos, entre os quais o possuidor não procede. "A posse não está no mundo jurídico; é acontecimento do mundo fático. O que produz o usucapião é a posse.

Ademais, é imperioso reiterar que imóveis que estiverem pendentes de hipoteca, ou gravados com outros ônus reais, é de ser salientado que não há qualquer óbice a sua aquisição por usucapião. Isso porque qualquer gravame que tenha sido instituído por ato negocial ou qualquer outro ato jurídico não torna o bem insuscetível de prescrição aquisitiva, nem o originário de aquisição, especialmente em relação ao terceiro usucapiente que não foi sua parte do negócio. Serpa Lopes (2001, p. 694).

Se, porém, a sua inalienabilidade de um ato negocial ou de outro ato jurídico qualquer sob a cobertura do Direito Privado, como no caso de pactos antenupciais, dote, doação, legado, cláusulas testamentárias, o usucapiente é *res inter alios acta*, e porque a sua aquisição é de caráter originário, nenhum empecilho pode encontrar nessa incomercialidade, porquanto entre o usucapiente e o proprietário contra quem ele adquire não existe a menor relação de sucessoriedade.

Além disso, é de se ressaltar que a usucapião, enquanto fato jurídico, não pode ser obstada pelo registro de eventual gravame, até porque é da sua essência contrariar o que está registrado na matrícula do imóvel, vez que isso é matéria de direito, e não de fato. Caso o registro da propriedade ou de eventual direito real de garantia sobre o imóvel fosse preponderante sobre a usucapião, jamais poderia existir, pois, a despeito dos fatos, prevaleceria como proprietário aquele que tiver em seu favor a titularidade formal. Nesse sentido escreve, com propriedade, Pontes de Miranda (1958. t. XX, p. 311):

**A posse não está no mundo jurídico; é acontecimento do mundo fático. O que produz a usucapião é a posse. O possuidor, portanto, não tem de estar a par do que se passa no registro, que é local de atos jurídicos; portanto, espaço do mundo jurídico. Com isso, adquire-se o domínio a despeito do registro e ainda que se não conheça o registro.**

Em realidade, como referido *supra*, a hipoteca é um direito real de garantia que tem como característica permitir a livre circulação do bem gravado, sendo irrelevante para efeitos de usucapião que sobre ele penda a garantia. O que se discute, no entanto, são os efeitos dessa declaração de usucapião em relação à hipoteca gravada, tema controvertido que se busca adiante elucidar.

Por fim, é de se ressaltar que, não obstante ser a usucapião meio de aquisição da propriedade e de direitos reais, tais como usufruto, uso, habitação, ela não é hábil à aquisição do próprio direito real de hipoteca, vez que nesse caso, como *supra* referido, o titular da garantia não exerce qualquer tipo de posse sobre a coisa gravada. Eventual credor do proprietário da coisa gravada poderá até usucapir a coisa, mas jamais usucapirá a hipoteca em si mesma, conforme bem expõe NASCIMENTO (1984, p. 65):

## VI - DA CONCLUSÃO E DOS PEDIDOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por NELSON JOSÉ DOS SANTOS e TRILÍPIA DE SOUZA, protocolado em 27/08/2019 às 10:23:40, sob o número SP.00237010563B1. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.jus.br/paste/41561494, abra a aba "Abrir Conteúdo", e clique no botão "Imprimir".



Destarte, diante de todo o exposto e resta claro que a r. Impugnação não merece qualquer tipo de acolhimento, por absoluta ausência de fundamentação, devendo os presentes autos serem mantidos nesse r. Registro para fim do regular processamento e acolhimento do Pedido de Usucapião, eis que esse r. Registro não se pronunciou acerca da Impugnação.

Termos que

Pede e aguarda deferimento.

São Paulo, 11 de abril de 2023.

**NELSON JOSÉ DOS SANTOS**  
OAB No. 252.317



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE COTIA

FORO DE COTIA

1ª VARA CÍVEL

Rua Topázio, 585, -, Jardim Nomura - CEP 06717-235, Fone: (11) 4506-1239, Cotia-SP - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0004056-47.2019.8.26.0152**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Associação dos Proprietários Em Villa D Este**  
 Executado: **Daniel Gustavo Galvao**

Tramitação prioritária

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **RENATA MEIRELLES PEDRENO**

Vistos.

Razão assiste ao exequente uma vez que a penhora do imóvel foi determinada em 17/07/2020, anteriormente, pois, ao pedido de usucapião extrajudicial realizado pela terceira interessada Josefa, que se deu em 22/02/2022 (fls. 313 e ss).

Ademais, a existência da penhora citada, configura oposição à posse mansa e pacífica alegada pela interessada, de modo que, em tese, não preenchidos os requisitos da usucapião postulada.

Defiro a realização de nova praça do imóvel, intimando-se o Sr. Leiloeiro para conhecimento e providências.

Intime-se.

Cotia, 27 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE COTIA**  
**FORO DE COTIA**  
**1ª VARA CÍVEL**  
 Rua Topázio, 585, - - Jardim Nomura  
 CEP: 06717-235 - Cotia - SP  
 Telefone: (11) 4506-1239 - E-mail: cotia1cv@tjsp.jus.br

**= C O N C L U S ã O =**

Em 11/10/2024 , faço estes autos conclusos ao MM(a) Juiz(a) de Direito – Dr(a). RENATA MEIRELLES PEDRENO. Eu, \_\_\_\_\_(Rozenildo Rodrigues Pedroso)M358893, digitei e subscrevi.

**DESPACHO**

Processo nº: **0004056-47.2019.8.26.0152**  
 Classe – Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Associação dos Proprietários Em Villa D Este**  
 Executado: **Daniel Gustavo Galvao**

Vistos.

Fls. 417/419: Mantenho a decisão de fl. 414, pelos seus próprios fundamentos.

Cumpra-se a parte final da referida decisão.

Int.

Cotia, 11 de outubro de 2024.

RENATA MEIRELLES PEDRENO  
 Juiz(a) de Direito