

Ofício nº 05/2025

Verdejante, 22 de abril de 2025.

Exmo. Sr.

Prefeito Constitucional

Verdejante/PE

Ref. Pedido de Reconhecimento Extrajudicial de Bem Imóvel

Em atenção ao dispositivo no art. 216-A da Lei 6.015/73 e do seu detalhamento previsto no Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco (acessível no endereço eletrônico: [HTTP://www.tjpe.jus.br/web/corregedoria/portal-extrajudicial](http://www.tjpe.jus.br/web/corregedoria/portal-extrajudicial)), solicito a MANIFESTAÇÃO Prefeitura Municipal de Verdejante, quanto ao pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião em nome de **CRISTIAN MARIA DA SILVA** e seu marido, **ANDRÉ DE SÁ E SILVA**, brasileiros, casados pelo regime de Comunhão parcial de bens, portadores do CPF/MF nºs 022.944.574-80 e 085.707.674-47 e Cédula de Identidades RG nºs 58.376.911 SSP-SP e 58.376.729 SSP-PE, do bem imóvel descrito na CÓPIA do memorial descritivo que segue em anexo, especialmente quanto aos seguintes aspectos:

1 – Há impugnação quanto ao caráter PARTICULAR de propriedade ou de direito real do imóvel que se pretende usucapir?

2 – Há impugnação quanto à natureza jurídica (próprio, foreiro, ocupação) indicada para o imóvel usucapiendo?

3 – Há impugnação urbanística ou fiscal quanto à inclusão, no registro imobiliário, da construção indicada no pedido?

4- Há algum outro tipo de impugnação não inserida nos itens acima?

Por oportuno, adverte-se, EXPRESSAMENTE que a ausência de resposta à presente solicitação, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, implica em ANUENCIA do poder público ao Pedido de Reconhecimento Extrajudicial da Usucapião pretendida.

Verdejante, 23 de abril de 2025.

Respeitosamente,



Roneide de Sá e Silva Pereira de Souza

1ª Substituta



Serventia Registral e Notarial de Verdejante/PE

Rua Agamenon Magalhães, 243, centro, Verdejante-PE

RONEIDE DE S E SILVA PEREIRA DE SOUZA

1 Substituta

cartoriarc.verdejante@hotmail.com

Livro.....01
Folhas.....67/68 e verso
Traslado.....I

ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Solicitante: **Cristian Maria da Silva e André de Sá e Silva.**

Advogado: **Dr. Emmanuel Victor de Marins Soares**

SAIBAM quantos este público instrumento de ATA NOTARIAL DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL virem que, aos dezesseis dias do mês de abril do ano dois mil e vinte e cinco (16.04.2025), nesta Serventia Notarial e Registral, localizada na Rua Agamenon Magalhães nº 143, centro, Verdejante, Estado de Pernambuco, lavrei a presente ata notarial, com fulcro no Art. 216-A da Lei 6.015, c/c Artigo 447 do Código de Normas das Serventias Extrajudiciais do Estado de Pernambuco, alterado pelo Provimento nº 65/2017 da CNJ e Provimento nº 121/2021 com as alterações que estabelece diretrizes para o procedimento da usucapião extrajudicial nos serviços notariais e de registro de imóveis, a pedido de **CRISTIAN MARIA DA SILVA**, brasileira, nascida em 22.01.1978, natural de Verdejante/PE, filha de Sabin0o Pedro da Silva Neto e Maria de Lourdes da Silva, técnico auxiliar de saúde bucal, portadora do CPF nº 022.944.574-80 e Cédula de Identidade RG nº 58.376.911-1SSP/SP e seu marido **ANDRÉ DE SÁ E SILVA**, brasileiro, nascido em 30.08.1989, natural de Salgueiro-PE, de Manoel Belarmin9o da Silva e Rosa de Sá Monteiro Silva, gerente de atendimento, portador do CPF nº 085.707.674-47 e Cédula de Identidade RG nº 58.376.729 SSP/SP, casados pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme consta da Certidão de Casamento lavrado às fls 178 do Livro B-AUX-4, nº 1373, no Cartório de Registro Civil da Comarca de Salgueiro, Sede, residentes e domiciliados na Avenida Joaquim de Santana, 156,, apartamento 33, Bloco 4, Jardim Arpoador, CEP 05565-010, São Paulo-SP, neste ato representados por sua bastante procuradora: **MARIA IVONETE DA SILVA**, brasileira divorciada, autônoma, nascida em 19.07.1973, filha de Expedito Pedro da Silva e Leontina Ribeiro da Silva, portadora do CPF nº 023.314.374-24 e Cédula de Identidade RG nº 5.421.415 SSP/PE, residente e domiciliada na Rua Cornélio Soares, 3/A, Centro, CEP nº 56980-000, Mirandiba-PE, tudo em conformidade com a Procuração datada de 18.02.2025, lavrada as fls 385/386 do livro nº 0605 nas notas do 13º Cartório de Registro Civil do Butantã, na Cidade de São Paulo-SP, presentes neste ato, adiante nominados



simplesmente SOLICITANTES. Presente ainda neste ato, na qualidade de advogado dos solicitantes, o Dr. Emmanuel Victor de Marins Soares, advogado-inscrito na OAB/PE sob nº 59.879, com escritório profissional estabelecido na Avenida Primo Lopes, nº01, Centro, na Cidade de São José do Belmonte-PE; bem como Juscelino Bezerra Xavier e José Nilton da Silva, cujas pessoas, se dizem confinantes do imóvel objeto da usucapião. Os presentes, identificados pela documentação pessoal que me foi apresentada e que fica arquivada neste Cartório, de cujas identidades e capacidades jurídicas, dou fé. E, pela presente Ata Notarial, requerida com a finalidade de demonstrar o cumprimento dos requisitos legais que ensejam a **USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL**, especialmente para o fim previsto os Arts. 1.238, 1.239 e 1.242 do Código Civil Brasileiro, sendo a modalidade de reconhecimento extrajudicial de **USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL**, foi-me declarado pelos SOLICITANTES o seguinte: 1) **DECLARAÇÃO DOS SOLICITANTES** - 1.1) Qualificação: Cristian Maria da Silva e André de Sá e Silva. acima qualificados, declaram sob as penas da lei: 1.2) **DO IMÓVEL** - Que eles solicitantes são possuidores de forma mansa, pacífica, ininterrupta, pública, sem impugnações e nenhum impedimento do imóvel constituído de: **UM TERRENO** rural, localizado no lugar denominado Rancho Califórnia, da Fazenda Grossos, na zona rural, deste Município de Verdejante/PE, com a área total de 23,7532ha Perímetro: 5.658,39m, assim descrito: "Inicia-se no Ponto P1 definido pelas coordenadas N: 9.112.223,493 m e E: 507.232,761 m, confrontando com Sr. Luiz Ferreira da Silva, agora confrontando com Sr. Luiz Ferreira da Silva; deste segue até o Ponto P2 definido pelas coordenadas N: 9.114.606,176 m e E: 508.487,829 m, com azimute de 27°46'40" e distância de 2.693,02 m agora confrontando com Sr. Manoel Missias do Nascimento; deste segue até o Ponto P3 definido pelas coordenadas N: 9.114.583,019 m e E: 508.587,337 m, com azimute de 103°06'02" e distância de 102,17m agora confrontando com o Sr. Jucelino Bezerra Xavier; deste segue até o Ponto P4 definido pelas coordenadas N: 9.112.142,014 m e E: 507.274,521 m, com azimute de 208°16'20" e distância de 2.771,64 m agora confrontando com a ss. Nossa Senhora Aparecida II; deste segue até o Ponto P1 definido pelas coordenadas N: 9.112.223,493 m e E: 507.232,761 m, com azimute de 332°51'49" e distância de 91,56m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 23,7532 há. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 39 WGr, tendo com datum SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM. " Tudo em conformidade com o mapa e memorial descritivo realizado pelo Responsável Técnico, Ciro Torres de Araújo Primo, CREA: 34897D, Código de Credenciamento: EFLD. ART nº PE20251279234. Apresentadas diversas fotos do referido imóvel. 1.3.1) Que os requerentes a Srª Cristian Maria da Silva e seu marido, André de Sá e Silva, detêm a posse de um imóvel localizado no Rancho Califórnia, Zona Rural, município de Verdejante/PE desde 20 de junho de 2016; que adquiriu o aludido terreno de compra a Srª. Maria de Lourdes de Sá Carvalho e seu filho, Cícero Primo de Carvalho Junior; que desde agosto ao longo desses anos têm realizado benfeitorias na propriedade; que há mais de 08 (oito) anos vem exercendo sua posse mansa, pacífica e ininterrupta, sem contestação por parte de terceiros; que pretendem legalizar a documentação através da usucapião extrajudicial, modalidade Usucapião Especial Rural. Conforme se observa, não há registro desse terreno em nome da solicitante, seja nos termos do Decreto nº 58 de 10 de dezembro de 1937, seja pela Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Não há por outro lado, notícia de regularização seja com fundamento na recente Lei nº 11.977 de 07 de julho de




2009, que prevê dentre outros assuntos à regularização fundiária, com importantes alterações introduzidas pela Lei nº 12.424 de 16 de julho de 2011. Portanto, não há impedimento para o presente pedido e o respectivo registro, em razão do dispositivo no Art. 288-A, parágrafo 4º, inciso I da Lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, introduzida pela referida Lei 12.424/2011. A titularidade desses direitos possessórios insere na hipótese de **USUCAPIÃO EXTRAORIDINÁRIA**, Art. 1.238 e, tendo em vista, a posse ser sucessiva desde 2016, tendo a contagem do lapso temporal, prevista no art. 1.239, ambos os artigos da Código Civil Brasileiro, de mais de 8 anos de posse contínua, ininterrupta, mansa e pacífica, com *animus domini*, exercida a justo título e boa fé, desde 20 de junho de 2016, conforme Escritura particular de comora e venda. 1.4) Inexistência de pendências judiciais: Para os fins legais e sob as penas da lei, a solicitante declara que desconhece a existência de ação possessória ou reivindicatória em trâmite envolvendo o imóvel usucapiendo mencionado. 1.5) Inexistência de Matrícula: Que os solicitantes apresentam neste ato a certidão negativa expedida pelo Cartório de Registro Imobiliário desta cidade em nome deles solicitantes. 1.6) Valor do imóvel: os solicitantes, pagaram em 2016 o valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), mas atualizando para fins fiscais, atribui o valor de R\$ 16.569,60 (Dezesseis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e sessenta centavos). 2- **DECLARAÇÕES DOS CONFRONTANTES**: 2.1) **Juscelino Bezerra Xavier**, brasileira, nascido em 16.07.1958, natural de Verdejante/PE, portador do CPF nº 303.545.014-53 e RG nº 1.833.971 SDS/PE, filho de Rufino Virgulino Xavier e Pedrina Maria Bezerra, por ele foi dito que: é vizinho dos solicitantes; que sabe dizer que os solicitante possuem a posse do imóvel localizado no Rancho Califórnia, zona rural, neste município desde o ano de 2016; que nunca viu e nem ouviu contestação por parte de terceiros interessados; que sempre observou os requerente fazendo benfeitorias no dito terreno e que nada tem a contestar referente ao seu pedido de usucapião; que concorda plenamente com a legalização de sua posse, sendo só o que tem a declarar. 2.2) **José Nilton da Silva**, brasileiro, nascido em 31.10.1970, natural de Verdejante/PE, filho de Manoel Sidrônio da Silva e Alice Josefa da Silva, portador do CPF nº 734.778.184-15 e RG nº 8.997.847 SDS/PE, por ele foi dito que: é vizinho e que conhece a posse dos requerentes; que sabe informar que sua posse ultrapassa 8 (oito) anos; que os requerente fazem benfeitorias na dita propriedade, como sejam: desmatamento e cercas; que nunca ninguém contestou a sua posse; que concorda na legalização dos documentos em nome dos requerentes; que ele declarante não se sente prejudicado com a presente demanda. As declarações foram prestadas nos termos do Art. 449-A, parágrafo único do Provimento CGJ/PE nº 14/2016. 3- **DECLARAÇÃO DA TITULAR DO DIREITO REAL INSCRITO**: Que eles solicitantes apresentam neste ato: certidão negativa e específica emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta cidade de Verdejante/PE; foi realizada a consulta sobre a existência de decretação de indisponibilidade de bens imóveis ou direitos a eles relativos, obtida através do Banco de Dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens CNIB criado pelo provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça CNJ, cujo HASH nº 0uxvr44vv9, em nome de Cristian Maria da Silva portadora do CPF nº 022.944.574-80 e HASH nº: hk13qp8q01, em nome de André de Sá e Silva, CPF nº 085.707.674-47; Certidão Negativa da Justiça Federal, Certidão negativa da justiça Estadual, Certidão expedida pela Oficial do Registro de Imóveis deste Município, comprobatória da inexistência de matrícula em nome dos solicitantes; Mapa e Memorial Descritivo do dito imóvel; Certidão Negativa de Débitos relativos aos tributos federais; 4) **DA ASSISTÊNCIA JURIDICA**: Pelo advogado dos solicitante foi-me dito que assessorou e prestou assistência

SERVIÇO DE NOTAS



jurídica aos mesmos, bem como acompanhou todo procedimento e diligências que culminaram com a lavratura da presente ata. 5) **ADVERTÊNCIAS:** 5.1) Da veracidade das declarações: Os solicitantes e os declarantes, na condição de confinantes, foram advertidos por esta Tabeliã das consequências legais, especialmente da responsabilidade civil e criminal das declarações prestadas; 5.2) Da natureza deste instrumento: os solicitantes foram devidamente orientados e cientificados sobre os efeitos da presente ata. Assim o disseram e dou fé. Para este instrumento ficam dispensadas as testemunhas, por força do disposto no artigo 215, Parágrafo 5º do vigente Código Civil Brasileiro (Lei nº 10406/2002). Guia: 0022216098. Emolumentos R\$ 293,21; TSNR R\$ 65,16; FERC R\$ 32,58; FERM R\$ 3,26; FUNSEG R\$ 6,52; ISS R\$ 16,29, Total R\$ 417,02. Verdejante/PE, 16 de abril de 2025. Em testemunho (sinal) da verdade, eu, 1ª Substituta, subscrevo e assino. aa) Roneide de Sá e Silva Pereira de Souza. PP. Maria Ivonete da Silva. PP. Maria Ivonete da Silva. Juscelino Bezerra Xavier. José Nilton da Silva. Emmanuel Victor de Marins Soares. Era o que de continha em dito livro e folhas que fielmente expedi o presente traslado, dou fé. Verdejante/PE, 16 de abril de 2025. Em testemunho (*Roneide*) da verdade, eu, 1ª Substituta, digitei e assino Roneide de Sá e Silva Pereira de Souza

Selo Digital de Fiscalização Tribunal de Justiça de Pernambuco	
Selo: 0077289.HMT03202501.00105 Data: 16/04/2025	
Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital	