



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP
Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni – Oficial
RUA FRANCISCO RAFAEL, 199, CENTRO, FONE: (12) 3203-0101

Nota de Devolução nº: 61246	Exame e Cálculo nº: 7695
Data Prenotação: 21/12/2018 16:00:12	Expira a prenotação em: 20/01/2019

O presente Título foi recebido para exame e cálculo, portanto não implica na prioridade prevista no artigo 186 da Lei 6.015/73

Pelo presente informo que para procedermos ao registro e/ou averbação do presente título será necessário regularizar o seguinte:

O título apresentado tem por objeto a concessão pela Municipalidade de direito real de uso de área de domínio público, destinada exclusivamente a residência, localizada no loteamento denominado Jardim Limoeiro, de acordo com a autorização prevista na Lei Municipal nº 4.890/1996.

A concessão de direito real de uso, disciplinada pelo Decreto-Lei nº 271/1967, está devidamente elencada no rol dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil, em seu inciso XII, portanto, tem acesso ao fôlio real, mas para que seu registro possa ser realizado, devem ser atendidos os requisitos registrários a seguir:

1) DA ESPECIALIDADE OBJETIVA

O presente negócio jurídico tem por objeto uma área de 135,00 metros quadrados, destacada de parte do lote nº 325 da quadra 20, do loteamento denominado Jardim Limoeiro.

Ocorre que analisando a matrícula nº 56.901 deste Cartório, verifica-se que referido lote não foi objeto de desdobro e possui uma área de 270,00 metros quadrados.

Desta forma, para que o registro possa ser realizado, será necessário realizar primeiramente o desdobro do lote, devendo, para tanto ser apresentado:

a) Requerimento, firmado pela Prefeitura Municipal local solicitando o desdobro.

b) Memorial Descritivo/Certificado de Desdobro, contendo a descrição da situação atual e da situação pretendida do lote e constando a aprovação

181



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP**

Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni – Oficial
RUA FRANCISCO RAFAEL, 199, CENTRO, FONE: (12) 3203-0101

Nota de Devolução nº: 61246	Exame e Cálculo nº: 7695
Data Prenotação: 21/12/2018 16:00:12	Expira a prenotação em: 20/01/2019

O presente Título foi recebido para exame e cálculo, portanto não implica na prioridade prevista no artigo 186 da Lei 6.015/73

Pelo presente informo que para procedermos ao registro e/ou averbação do presente título será necessário regularizar o seguinte:

O título apresentado tem por objeto a concessão pela Municipalidade de direito real de uso de área de domínio público, destinada exclusivamente a residência, localizada no loteamento denominado Jardim Limoeiro, de acordo com a autorização prevista na Lei Municipal nº 4.890/1996.

A concessão de direito real de uso, disciplinada pelo Decreto-Lei nº 271/1967, está devidamente elencada no rol dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil, em seu inciso XII, portanto, tem acesso ao fôlio real, mas para que seu registro possa ser realizado, devem ser atendidos os requisitos registrários a seguir:

1) DA ESPECIALIDADE OBJETIVA

O presente negócio jurídico tem por objeto uma área de 135,00 metros quadrados, destacada de parte do lote nº 325 da quadra 20, do loteamento denominado Jardim Limoeiro.

Ocorre que analisando a matrícula nº 56.901 deste Cartório, verifica-se que referido lote não foi objeto de desdobro e possui uma área de 270,00 metros quadrados.

Desta forma, para que o registro possa ser realizado, será necessário realizar primeiramente o desdobro do lote, devendo, para tanto ser apresentado:

a) Requerimento, firmado pela Prefeitura Municipal local solicitando o desdobro.

b) Memorial Descritivo/Certificado de Desdobro, contendo a descrição da situação atual e da situação pretendida do lote e constando a aprovação

THS



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni - Oficial
RUA FRANCISCO RAFAEL, 199, CENTRO, CEP 12.210-060, FONE: (12) 3203-0101

urbanística do desdobre pela Prefeitura Municipal local (item 170.6 do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do estado de São Paulo, c.c. artigo 111, da Lei Municipal nº 428/2010).

Tal exigência se faz necessária em razão do princípio da especialidade objetiva, conforme disposto no artigo 176, § 1º, II, nº 03, letra "b" combinado com o §2º do artigo 225 ambos da Lei nº 6.015/73 e item 59, capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça Paulista.

2) DA ESPECIALIDADE SUBJETIVA

O instrumento apresentado não constou a qualificação do cônjuge do concessionário Juvercino Leandro, bem como seu regime de bens e se este se realizou antes ou depois da Lei nº 6.515, de 26 de dezembro de 1977.

Assim, para que se torne possível o registro do título será necessário a qualificação completa de seu cônjuge, devendo ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Certidão de casamento (original ou cópia autenticada);
- b) RG e CPF do cônjuge (cópia autenticada);
- c) Declaração constando a profissão do concessionário e de seu cônjuge (com firma reconhecida, dispensado o reconhecimento se assinado na presença da Oficial ou seus prepostos).

Observo ainda que, havendo pacto antenupcial, deverá ser apresentada a certidão de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Tal exigência se faz necessária em respeito ao princípio da especialidade subjetiva, fundamentado pelo artigo 176, § 1º, III, 2, letra "a", da Lei Federal nº 6.015/73, e item 63, seção III, capítulo XX das Normas de Serviços dos Cartórios Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado.

3) Colher a assinaturas das partes no termo de aditamento ao contrato de concessão de direito de real de uso, firmado em 11 de maio de 1998, bem como reconhecer firmas das assinaturas solicitadas no aditamento e no contrato principal, nos termos do art. 221, II da Lei 6.15/73.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni – Oficial
RUA FRANCISCO RAFAEL, 199, CENTRO, CEP 12.210-060, FONE: (12) 3203-0101

4) DO ITBI

Apresentar a guia de recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, devido à Prefeitura Municipal de São José dos Campos, **ou** a certidão de isenção/não incidência referente ao negócio jurídico do presente título, no original ou em cópia autenticada.

Conforme dispõe o art. 289 da Lei 6.015/73, "cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício". No mesmo sentido, o artigo 30, inciso XI, da Lei 8.935/94.

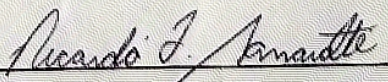
5) DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS

As custas e emolumentos devidos para o registro do presente título importam em **R\$1.004,02**.

As custas e emolumentos devidos são calculadas com base na Tabela II – Dos Ofícios de Registro de Imóveis, em vigor a partir de 08 de janeiro de 2019 – Lei Estadual nº 11.331, de 26/12/2002 e Decreto Estadual nº 47.589, de 14/01/2003.

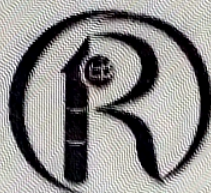
Atenciosamente e à disposição para dirimir quaisquer dúvidas.

São José dos Campos, 9 de Janeiro de 2019.


Ricardo Frattini Sanaiotte
Escrevente

Recibo:

Ao Oficial	:R\$ 32,13
Ao Estado	:R\$ 9,13
A Secretaria da Fazenda	:R\$ 6,25



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS-SP

Adriana Aparecida Perondi Lopes Marangoni – Oficial
RUA FRANCISCO RAFAEL, 199, CENTRO, CEP 12.210-060, FONE: (12) 3203-0101

Ao Sinoreg	R\$ 1,69
Ao Tribunal de Justiça	R\$ 2,20
Ao Ministério Público	R\$ 1,54
Ao Município	R\$ 1,61
Total das Custas. :	:R\$ 54,55
Depósito Prévio. :	:R\$ 54,55
Despesas Extras:	:R\$ 00,00
Saldo... :	:R\$ 0

Selo Digital: 1114923A20000000039078183

Recebi a exigência em ____/____/____.

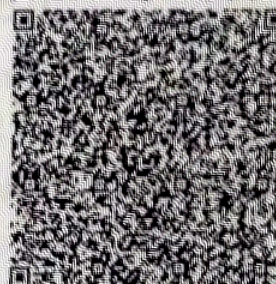
Nome:

CPF: _____

Assinatura:

Atendente:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA SOLICITAR USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

1	Requerimento, subscrito pelo advogado constituído (firma reconhecida ou assinatura no momento da protocolização). O requerimento deve consistir em petição, formulada pelo advogado, contendo a exposição dos fatos que fundamentam o pedido (ex: a base tabular, a qualificação pessoal dos autores (itens 63 e 64, cap. XX, NSCGJSP), a espécie de usucapião a ser requerida, tempo da posse, seu início e forma de aquisição, a sucessão das posses, se o caso, declarações quanto a posse ser justa, mansa e pacífica). Deverá ainda conter requerimento e autorização para todos os atos inerentes ao processo da usucapião, como notificação de confrontantes e titulares de direitos reais sobre o imóvel, publicação de editais, cientificação das Fazendas Públicas, realização de diligências, se necessário. Na falta de alguma anuência – deverá constar do requerimento o endereço atual dos titulares de direitos do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, que não prestaram anuência expressa e voluntária nos trabalhos técnicos, para que esta serventia proceda às notificações. ATENÇÃO - Solicitamos que, no momento da protocolização do título, o advogado responsável pelo caso nos informe seu endereço de e-mail, telefone fixo e telefone celular para que esta serventia possa ter acesso direto e fácil com o mesmo, para cumprimento de eventuais exigências formais, bem como para dar andamento nas diligências previstas na lei.
2	Procuração dos autores para o advogado (desnecessário reconhecer firma). Deve ter poderes para o processamento da usucapião extrajudicialmente, como também judicialmente, tendo em vista a possibilidade de ocorrência do previsto nos §§ 8º e 10º do artigo 216-A, da Lei 6.015/73.
3	Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas. A ata deve atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores e demais informações que o advogado entender necessárias para o deferimento do pedido.
4	Planta do imóvel, <u>constando se tratar de trabalho técnico para requerer usucapião</u>, assinada por profissional legalmente habilitado.

DOCUMENTOS MÍNIMOS PARA SOLICITAR USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

- 1** **Requerimento, subscrito pelo advogado constituído (firma reconhecida ou assinatura no momento da protocolização).**

O requerimento deve consistir em petição, formulada pelo advogado, contendo a exposição dos fatos que fundamentam o pedido (ex: a base tabular, a qualificação pessoal dos autores (itens 63 e 64, cap. XX, NSCGJSP), a espécie de usucapião a ser requerida, tempo da posse, seu início e forma de aquisição, a sucessão das posses, se o caso, declarações quanto a posse ser justa, mansa e pacífica).

Deverá ainda conter requerimento e autorização para todos os atos inerentes ao processo da usucapião, como notificação de confrontantes e titulares de direitos reais sobre o imóvel, publicação de editais, cientificação das Fazendas Públicas, realização de diligências, se necessário.

Na falta de alguma anuência – deverá constar do requerimento o endereço atual dos titulares de direitos do imóvel usucapiendo e dos confrontantes, que não prestaram anuência expressa e voluntária nos trabalhos técnicos, para que esta serventia proceda às notificações.

ATENÇÃO - Solicitamos que, no momento da protocolização do título, o advogado responsável pelo caso nos informe seu endereço de e-mail, telefone fixo e telefone celular para que esta serventia possa ter acesso direto e fácil com o mesmo, para cumprimento de eventuais exigências formais, bem como para dar andamento nas diligências previstas na lei.

- 2** **Procuração dos autores para o advogado (desnecessário reconhecer firma).**

Deve ter poderes para o processamento da usucapião extrajudicialmente, como também judicialmente, tendo em vista a possibilidade de ocorrência do previsto nos §§ 8º e 10º do artigo 216-A, da Lei 6.015/73.

- 3** **Ata notarial lavrada por Tabelião de Notas.**

A ata deve atestar o tempo de posse do requerente e seus antecessores e demais informações que o advogado entender necessárias para o deferimento do pedido.

- 4** **Planta do imóvel, constando se tratar de trabalho técnico para requerer usucapião, assinada por profissional legalmente habilitado.**

5	Memorial Descritivo elaborado com base na planta, assinado por profissional legalmente habilitado.
6	ART/RRT do profissional, quitada.
7	Anuência nos trabalhos técnicos - prestada no memorial descritivo e na planta através de assinatura dos mesmos, que deve ter firma reconhecida. DE QUEM – proprietários + titulares de direitos reais + titulares de outros direitos constantes do registro do imóvel usucapiendo + dos ocupantes à qualquer título. DE QUAIS IMÓVEIS - do imóvel usucapiendo e dos confrontantes. Não havendo anuência expressa o Oficial notificará os titulares de direitos e confrontantes para manifestar seu consentimento no prazo de 15 dias. PASSADO ESTE PRAZO, O SILÊNCIO, SIGNIFICA CONCORDÂNCIA.
8	Certidões negativas dos distribuidores da <u>Justiça Estadual e Federal</u>, extraídas da comarca da situação do imóvel e do domicílio das pessoas abaixo: a-) Do(s) requerente(s) respectivos cônjuges/companheiros. b-) Do(s) proprietário(s) do imóvel e detentores de direitos reais de aquisição sobre o imóvel, respectivos cônjuges e companheiros. c-) De todos os demais possuidores e respectivos cônjuges ou companheiros que completem o tempo do período aquisitivo.
9	Justo título e quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como: a-) Contratos particulares, compromissos de venda e compra. b-) Recibos de pagamento ao vendedor, notas promissórias.

c-) Guias de pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel, declaração de imposto de renda da época da aquisição.

d-) Outras provas idôneas.

Atenção, havendo sucessão de posses, todas elas deverão ser comprovadas, de modo a formar uma cadeia perfeita até chegar a posse do requerente.

1 **SE URBANO - IPTU** – demonstrativo do lançamento do IPTU, do imóvel usucapiendo,
0 do ano vigente.

SE RURAL – ITR – DIAT do ano vigente

CCIR – mais recente

CAR

c-) Guias de pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel, declaração de imposto de renda da época da aquisição.

d-) Outras provas idôneas.

Atenção, havendo sucessão de posses, todas elas deverão ser comprovadas, de modo a formar uma cadeia perfeita até chegar a posse do requerente.

1
0

SE URBANO - IPTU - demonstrativo do lançamento do IPTU, do imóvel usucapiendo, do ano vigente.

SE RURAL - ITR - DIAT do ano vigente

CCIR - mais recente

CAR

Ilustríssima Senhora Oficiala do 1º Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São José dos Campos-SP.

CREUZA MARIA DO NASCIMENTO LEANDRO, brasileira, do lar, portadora do RG nº _____-SSP-SP, inscrita no CPF nº 019.453.527-44, viúva que foi casada pelo regime da comunhão total de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com **De cujus**, ora residentes e domiciliados por mais de 12 anos desde 27/09/1996, nesta cidade na Rua Pedro Soares de Moraes, n. 279, Jardim Pôr do Sol, Limoeiro - SJC, e que vem, respeitosamente, perante Vossa Senhoria **com fundamento no artigo 60 da lei 11.977/2011 e do artigo 183 da Constituição Federal**, requerer a **conversão da sua posse registrada sob n. _____ na matrícula n. _____**, do 1º Registro de Imóveis de São

José dos Campos (termo de Posse concedido pela Prefeitura Municipal de São Jose dos Campos) **em propriedade**, tendo em vista ter decorrido o prazo legal de 05 anos do referido registro, **sendo, diante das declarações abaixo e dos documentos anexos, considerada a aquisição por usucapião.**

Para tanto fazemos, sob as penas da lei, as seguintes declarações:

- 1-) Que não somos concessionários, foreiros ou proprietários de outro imóvel urbano ou rural.
- 2-) Que o imóvel é utilizado para moradia de nossa família.
- 3-) Que nós requerentes não tivemos reconhecido anteriormente o direito à usucapião de outros imóveis em áreas urbanas.

Seguem anexos ao presente, os seguintes documentos:

- 1-) Certidões do Cartório Distribuidor demonstrando a inexistência de ações em andamento que versem sobre a posse ou a propriedade do imóvel;
- Termos em que, pede deferimento.

São José dos Campos, ____ de ____ de ____

CREUZA MARIA DO NASCIMENTO LEANDRO