



ESTADO DA PARAÍBA

CARTÓRIO DE 1º. OFÍCIO - SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Manoel Rodrigues de Oliveira, 239. Esperança-PB.

CEP: 58.135-000. Fone: (83) 99953-7502.

Celita Pê Ataíde Alves, Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Esperança, Estado da Paraíba, em virtude da lei, etc...

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a requerimento verbal da pessoa interessada, que revendo os arquivos gerais deste cartório a meu cargo do mesmo consta sob nº **5478, Ficha 1, do livro 2, em data de 27.05.2004**, a matrícula do imóvel seguinte: **Um prédio comercial, s/n, localizado na Rua Tomás Rodrigues, no bairro do centro, na cidade de Esperança, deste Estado da Paraíba**, circunscrição imobiliária da mesma comarca, com escritório, garagem e Prédio anexo, construído em alvenaria de tijolos e coberta de lajes e telhas, com uma área construída de 237,20m², ou seja 130,00m² escritório, 40,00m², prédio anexo e 67,20m², garagem com instalação d'água, luz e sanitária, esquadria de alumínio, piso paviflex, caixa d'água, edificada em terreno irregular com uma área de 661,20m², ou seja 22,80m de largura na frente e nos fundos por 29,00m de ambos os lados; limitando-se na frente com a Rua de sua situação, pelo lado esquerdo, lado direito e nos fundos com imóveis de terceiros. **Proprietário: SOCIEDADE ANÔNIMA DE ELETRIFICAÇÃO DA PARAÍBA – SAELPA**, concessionária do Governo Federal para distribuição de energia elétrica no Estado da Paraíba, com sede e foro às margens da BR 230, km 25, Cristo Redentor, João Pessoa-PB, adquirida em virtude de Ação de Usucapião nº. 017.2000.000.487-3, conforme Sentença de Usucapião, datada de 10/07/2003, do Juiz de Direito da 1º Vara desta cidade e comarca de Esperança-PB, Dr. Kéops de Vasconcelos Vieira Pires, que transitou em julgado em 16/08/2003. O referido é verdade, dou fé. Esperança, Paraíba, 27/05/2004. A Escrevente do Registro. **Paula D. Belarmino da S. Henriques**. Em seguida consta o seguinte registro: **R: 1. MATRÍCULA 5478** – Nos termos do mandado de Registro de Imóvel Usucapiendo, datado de 11 de fevereiro de 2004, extraído dos autos da Ação de Usucapião nº. 017.2000.000.487-3, em que é autor Sociedade Anônima de Eletrificação da Paraíba – SAELPA, e por Sentença de Usucapião, datada de 10/07/2003, do Juiz de Direito da 1º Vara desta cidade e comarca de Esperança-PB, Dr. Kéops de Vasconcelos Vieira Pires, que transitou em julgado em 16/08/2003, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pela **SOCIEDADE ANÔNIMA DE ELETRIFICAÇÃO DA PARAÍBA – SAELPA**, concessionária do Governo Federal para distribuição de energia elétrica no Estado da Paraíba, com sede e foro às margens da BR 230 km 25, Cristo Redentor, João Pessoa-PB, conforme Sentença adiante transcrita: Sentença. Processo nº. 017.2000.000.487-3. Natureza: Usucapião. Promovente: SAELPA. Usucapião Ordinário. Lapso temporal Superior a 10 anos. Atuação mansa e pacífica sobre o bem. Apresentação de justo título. Citação regular dos proprietários, confinantes e fazenda Pública. Prazo de Resposta transcorrido in Albis. Pedido suficientemente instruído.

Procedência do pedido. Declara-se através de sentença a propriedade de um imóvel quando os requerentes provam a posse mansa e continua sobre determinado bem após o tempo necessário exigido em lei para a aquisição da propriedade. Vistos etc. A sociedade Anônima de Eletrificação da Paraíba – SAELPA, devidamente qualificada nos autos, por intermédio de advogado legalmente habilitado, ajuizou ação de usucapião ordinário pedindo que fosse declarado a propriedade do imóvel descrito na inicial, aduzindo, em síntese, que detém há mais de 20 anos a posse mansa e pacífica do imóvel já referido, sem oposição de quem quer que seja. Diz que possui justo título para a posse do imóvel, consistente em uma escritura pública passada pela CODEBRO, antiga proprietária do imóvel. Instruiu a inicial com a planta do imóvel (fls. 20). Recolheram as custas processuais (fls. 21). Iniciado o processo foram citados os confinantes pessoalmente (fls. 44/45 e 69) e por edital os demais interessados e ausentes (fls. 38). As Fazendas Públicas Federal e Estadual foram intimadas e nada opuseram ao pedido (fls. 47/49). O imóvel usucapiendo não está matriculado no Cartório Imobiliário local (fls. 59). A Fazenda Pública Municipal disse ter interesse na demanda (fls. 86) alegando ser proprietária do imóvel. Foi realizada audiência de instrução e julgamento, ocasião em que foram ouvidos duas testemunhas (fls. 78/79). A parte requerente não apresentou alegações finais e por fim ao ministério Público emitiu parecer pugnando pela procedência da ação, É o relatório. Decido. Trata-se de uma ação de usucapião ordinário em que o autor requer a declaração de propriedade do bem descrito na inicial, dizendo exercer sobre ele posse mansa, pacífica e com justo título há mais de 20 anos. A posse é uma situação de aparência que encontra respaldo no ordenamento jurídico e seu exercício prolongado e sem contestação transforma este estado de aparência em realidade, sendo considerado por lei umas das causas de aquisição da propriedade. É a chamada prescrição aquisitiva ou usucapião, instituído através do qual se premia aquele que se utilizou de determinado bem, dando-lhe destinação útil, em detrimento daquele que deixou o tempo passar em fazer uso da propriedade que lhe pertence ou mesmo não se opôs a que outrem o fizesse, como se dono fosse. Diz o art. 1.242 do CC: “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestamente, com justo título e boa fé, o possuir por dez anos”. A presente disposição legal faz referência a usucapião ordinária, onde exige-se para que seja declarada judicialmente a propriedade sobre bem, que o autor demonstre o exercício da posse pelo lapso temporal exigido de forma contínua e inconteste, desde que apresente justo título e esteje de boa fé. A aquisição do direito de propriedade sobre o bem opera-se com o preenchimento desses requisitos legais. A sentença judicial apenas declara a obtenção desse direito e servirá de título para matricular o imóvel no registro competente. Pois bem. De acordo com a legislação brasileira vigente, o lapso temporal necessário neste caso para a declaração de usucapião ordinária é de 10 (dez) anos. O prazo, neste caso, é o mesmo exigido na lei revogada. Os promoventes exercem a posse sobre o imóvel por período bem superior ao exigido por lei. As testemunhas ouvidas nenhuma dúvida deixaram no Juízo quanto ao lapso temporal exigido pois foram firmes em afirmar a posse da requerente sobre o imóvel, que funciona de escritório da empresa requerente, e é de todos bem conhecido nesta cidade. Os depoimentos testemunhais colhidos e a ausência de contestação dos interessados deixam claro que nenhum interesse tem sobre o imóvel. Portanto, a posse dos requerentes é mansa e pacífica, nunca tendo sido contestada por qualquer pessoa. Atuam sobre o bem como se dono fossem, situação que deixam transparecer para todos. Ademais possuem justo título para aquisição do imóvel, pois o adquiriram da empresa CODEBRO, como faz prova a escritura pública de fls. 06/07 dos autos. O justo título exigido pela lei é justamente isso. Um documento que não seja perfeito e hábil para transcrição no registro de imóveis. A boa fé vem intimamente ligada ao justo título. A SAELPA adquiriu o bem

de forma legal, não sendo o exercício de sua posse de forma violenta, clandestina e precária. Por fim, como já dito, não houve qualquer impugnação quanto ao exercício da posse portanto plenamente aceitável a presunção de boa fé do requerente. A Fazenda Pública Municipal alegou ser proprietária do bem, contudo não fez prova de suas alegações. O registro Imobiliário informou que o imóvel não estava matriculado. O exercício dessa posse foi contínua desde a aquisição do bem até a presente data. Enfim, a veracidade dos fatos articulados na inicial evidenciaram-se de plano. A prova testemunhal foi produzida de forma robusta e cristalina, de maneira e não deixar nenhuma dúvida no juízo, sobre o efetivo exercício da posse sobre o bem nos últimos 10 anos. Dispensô-me de transcrevê-los pois todos foram unânimes em suas afirmações. Toda tramitação processual observou o princípio do contraditório. O Ministério Público com vistas dos autos opinou pela procedência do pedido por preencher os requisitos legais. Isto posto. Julgo procedente o pedido, para declarar o autor: Sociedade Anônima de Eletrificação da Paraíba S/A, devidamente qualificada, como proprietária do imóvel indicado na petição inicial e identificado na planta de fls. 20, o que faço com fundamento no art. 1.242 do CC, transitada em julgado expeça-se o competente mandado ao cartório de Registro de Imóveis desta comarca para a devida transcrição. Custas já recolhidas. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Esperança, 10 de julho de 2003. (as) Max Nunes de França – Max Nunes de França - Juiz de Direito Substituto. O referido é verdade, dou fé. Esperança, 27/05/2004. A Escrevente do Registro. **Paula D. Belarmino da S. Henriques**. Certifico, nos termos do art. 19 § 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 5478 a que se refere. É o que tenho a certificar, pelo que dou fé. Validade de 30 dias, conforme Decreto nº 93.240, de 9 de Setembro de 1986. Esperança - PB, 12/08/2024. Cobrada as Taxas FEPJ no valor de R\$11,88, MP no valor de R\$1,03, FARPEN no valor de R\$ 3,14, ISS no valor de R\$ 2,32, sendo os Emolumentos R\$ 64,55.

Esperança (PB), 12 de Agosto de 2024.

Celita Pê Ataíde Alves
Oficial



Selo Digital: AQA52936-XKN6.

Confira a autenticidade em <https://selodigital.tjpb.jus.br>.



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: MEFNV-37P2E-LX9EH-EATKD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Celita Pe Ataide Alves (CPF ***.129.594-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/MEFNV-37P2E-LX9EH-EATKD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>