

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE LUZIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

212.140

Matrícula

01

Ficha

 Livro **2** - Registro Geral -


 Oficial

Luziânia, 17 de março de 2015

IMÓVEL: Lote 04, da quadra 235, com a área de 1.200,00 m², situado nesta cidade, no loteamento denominado **PARQUE ESTRELA D'ALVA IV**, com duas frentes: uma frente para a Rua José Carneiro Filho, com 20,00 metros e outra frente para a Rua Benedito Roriz de Paiva, com 20,00 metros; de um lado confronta com o lote 05, com 60,00 metros e de outro lado com o lote 03, com 60,00 metros. PROPRIETÁRIO: **LUIZ JOSÉ ORTIZ**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, CI nº 10.357.626-5 SSP-SP, CPF nº 015.457.658-12, residente na Rua José Carneiro Filho, Quadra 235, Lote 03, Parque Estrela D'Alva IV, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: **122.868**. Em 17/3/2015. A Oficiala Respondente (a) **EREIS**

R-1=212.140 - Foi este imóvel atribuído a **LUIZ JOSÉ ORTIZ**, conforme sentença do seguinte teor: "Trata-se de ação de usucapião proposta por Luiz José Ortiz em desfavor de espólio de José de Araújo e espólio de Maria Palestino de Araújo, qualificados, objetivando o reconhecimento do domínio sobre o imóvel descrito na inicial (fls. 03/04). Aduzem que o imóvel de propriedade dos requeridos está em sua posse há mais de quinze anos desde quando adquiriu os direitos possessórios, sendo que no local estabeleceu uma fonte de renda com criação de galinhas, para carga e descarga de aves e cultivo de frutíferas. Indicam os confrontantes, arrolam testemunhas e formulam os pedidos de citação do requerido; intimação dos representantes das fazendas e dos confrontantes e de eventuais interessados por edital. Dá à causa o valor de R\$ 20.436,94 (vinte mil, quatrocentos e trinta e seis reais e noventa e quatro centavos). Junta documentos (fls. 07/122). O despacho de fl. 124/125 determinou que a parte procedesse à emenda para comprovar os requisitos do artigo 923 do CPC, o que foi atendido às fls. 128/154. Às fls. 155/156 foi proferido o despacho inicial. Edital de citação de terceiros interessados com a regular publicação (fls. 164/168). O Município de Luziânia informou que não possui interesse na causa (fl. 177), bem como o Estado à fl. 185. Instado a manifestar, o Ministério Público opinou pela determinação de que a parte autora retifique o pólo passivo e promova a regular citação das partes (fls. 191/192). O despacho de fl. 193 chamou o processo à ordem, fixando o prazo para que a parte autora cumprisse as determinações, o que foi atendido às fls. 196/226. O despacho de fls. 229/230 nomeou curador especial, determinou a notificação da Fazenda Nacional para manifestação e que fosse empreendida a citação da herdeira, para ao final ouvir o Ministério Público. Citação efetivada à fl. 237. A União manifestou o desinteresse no imóvel. E o Ministério Público manifestou pela designação da audiência de instrução e julgamento. Nomeado outro curador especial diante da impossibilidade do outro exercer o encargo (fl. 244). A manifestação do curador surgiu aos autos às fls. 249/251. Na audiência de instrução e julgamento de fls. 266/267, foram inquiridas testemunhas e apresentadas alegações orais pela parte autora e curador especial. O Ministério Público emitiu parecer final às fls. 274/277 opinando pela procedência dos pedidos. Calculados e preparados, os autos vieram-me conclusos para julgamento. É o relatório decidido. Analisando o presente feito, verifico que o mesmo tem observado todas as formalidades legais exigíveis para a espécie, inexistindo nulidades ou irregularidades a serem sanadas. Ante a presença dos pressupostos processuais e das condições da ação, passo a apreciar o mérito da causa. O direito dos autores está consubstanciado nos dispositivos legais constantes no Código Civil de 1916, uma vez que o lapso temporal para a prescrição aquisitiva se implementou, na sua integralidade, sob a égide da lei anterior, ou seja, antes da entrada em vigor do novo Código Civil Brasileiro. Ademais, o artigo 2028, das Disposições Finais e Transitórias dispõe que "serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este código e se, na data da sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais da metade do tempo estabelecido na lei revogada". Assim dispunha o Código Civil revogado, aplicável à espécie: "Art. 550. Aquele que, por vinte anos sem interrupção, nem oposição, possuir como o seu imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis." Da leitura de tal dispositivo, extrai-se que para a aquisição do domínio do imóvel usucapiendo, necessária é a coexistência dos seguintes requisitos: 1 - Intenção do dono ter como sua a coisa possuída, de forma mansa e pacífica, sem oposição ou interrupção. 2 - que a ocupação seja por lapso de

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE LUZIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

tempo igual ou superior à vinte anos. No caso em tela, observo com clareza a presença destes requisitos. Em relação ao primeiro requisito (intenção do dono de ter como sua a coisa possuída, de forma mansa e pacífica, sem oposição ou interrupção), as testemunhas ouvidas por este Juízo, através das testemunhas Osvaldo Matias de Souza e Dirceu Batista dos Santos, vizinhos do imóvel, foram unânimes em afirmar que o imóvel objeto da lide, foi objeto de posse de forma mansa, contínua e ininterrupta, sem oposição de terceiros por mais de vinte anos. Apurou-se na colheita da prova oral que o requerente exerce a posse do imóvel, tendo no local se fixando exerceram atos de posse mansa, pacífica e sem oposição. Do mesmo modo, o lapso temporal necessário à aquisição do domínio (segundo requisito) restou plenamente comprovado nos autos. Exsurge da prova documental que o requerente adimpliu regularmente o IPTU do imóvel. Dessa forma, provou-se presentes os requisitos que legitimam a aquisição do domínio, impondo-se a procedência do pedido inicial. Ressalto que as testemunhas inquiridas são moradores da região de longa data, o que torna segura a convicção do juízo. Acrescente-se, por oportuno, que a tramitação do feito foi regular, como bem salientou o Ministério Público, em sua manifestação final, ao convalidar a oitiva das mesmas. Pelo exposto, julgo procedente o pedido inicial, com resolução do mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, reconhecendo o domínio do autor sobre a área indicada na petição inicial e em conformidade com as certidões de fls. 15/17 consistente nos lotes 01, 02 e 04 da quadra 235 do loteamento denominado Parque Estrela D'Alva IV, desta cidade de Luziânia - GO. Custas processuais e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais), com fulcro no art. 20, § 4º do Código de Processo Civil. Transitada em julgado esta sentença e pagas as custas finais, expeça-se mandado para transcrição no registro imobiliário, arquivando-se em seguida. Arbitro ao curador nomeado, honorários advocatícios no máximo previsto em UH, conforme tabela da PGE, devendo a Escriwania lhe fornecer certidão gratuita. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Oportunamente, arquivem-se. Luziânia, 31 de Outubro de 2014. (a) Flávia Cristina Zuza - Juíza de direito". Tudo de acordo com o Mandado de Registro de Sentença Usucapião expedido pelo Cartório da 1ª Vara Cível e Fazenda Estadual desta Comarca, em 29/1/2015 e assinada pela MM Juíza de Direito Dra. Flávia Cristina Zuza. Valor Venal: R\$ 13.404,41 (treze mil quatrocentos e quatro reais e quarenta e um centavos). **Protocolo:** 288.372. **Emolumentos:** Matrícula: R\$ 26,35. Busca: R\$ 8,71. Registro: R\$ 197,69. Em 17/3/2015. A Oficial Respondente (a) **EREIS**

R-2=212.140 - Em virtude de Cédula de Crédito Bancário - CCB nº 1379886, emitida nesta cidade, em 18/2/2022, pela firma Alimentos Ortiz Ltda., situada na Quadra 235, Lote 03, Parque Estrela D'Alva IV, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.374.028/0001-63, assinada também por Luiz José Ortiz, CPF nº 015.457.658-12, na qualidade de avalista e garantidor fiduciante, foi este imóvel dado em alienação fiduciária a **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA. - SICOOB UNICENTRO BRASILEIRA**, situada na Avenida T-8, nº 109, Setor Marista, Goiânia - GO inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.395.399/0001-67, ou à sua ordem, para garantia da dívida de R\$ 153.316,58 (cento e cinquenta e três mil trezentos e dezesseis reais e cinquenta e oito centavos), que será paga em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, com vencimento inicial em 04/4/2022 e final em 04/3/2026, com os juros e demais variações devidos conforme cláusula "VI - Encargos Financeiros", pagáveis nesta praça. A CCB foi garantida por alienação fiduciária de dois imóveis, portanto a base de cálculo para cobrança dos emolumentos foi de R\$ 76.658,29 (setenta e seis mil seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e nove centavos). **Protocolo:** 320.692. **Taxa Judiciária:** R\$ 17,97. **Fundos Estaduais:** Fundesp/PJ (10%): R\$ 112,15. Funesp (8%): R\$ 89,72. Estado (3%): R\$ 33,64. Funpes (2,40%): R\$ 26,92. Funemp/GO (3%): R\$ 33,64. Funcomp (3%): R\$ 33,64. Fepadsaj (2%): R\$ 22,43. Funproge (2%): R\$ 22,43. Fundepg (1,25%): R\$ 14,02. APAAAF (1,25%): R\$ 14,02. Femal/GO (2,50%): R\$ 28,04. Fecad (1,60%): R\$ 17,94. **ISS (3%):** R\$ 33,64. **Emolumentos:** Prenotação: R\$ 9,43. Busca: R\$ 15,72. Registro: R\$ 1.096,38. Em 04/3/2022. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-3=212.140 - Em virtude de requerimento firmado em Goiânia - GO, em 14/7/2023, pela credora fiduciária Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Centro Brasileira Ltda. - Sicoob Unicentro Brasileira e nos termos do Artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, fica consolidada a propriedade deste imóvel em nome da credora fiduciária **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO CENTRO BRASILEIRA LTDA. - SICOOB**

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE LUZIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

212.140

Matrícula

02

Ficha

Livro 2 - Registro Geral -

Luziânia,

03 de agosto de 2023

Oficial

UNICENTRO BRASILEIRA, situada na Avenida T-8, nº 109, Setor Marista, Goiânia - GO inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.395.399/0001-67, pelo valor de R\$ 91.601,64 (noventa e um mil seiscientos e um reais e sessenta e quatro centavos). **Protocolo:** 329.163, datado em 06/7/2023. **Fundos Estaduais:** Fundesp/PJ (10%): R\$ 36,54. Funemp/GO (3%): R\$ 10,96. Funcomp (3%): R\$ 10,96. Fepadsaj (2%): R\$ 7,30. Funproge (2%): R\$ 7,30. Fundepg (1,25%): R\$ 4,57. **ISS (3%):** R\$ 10,96. **Emolumentos:** Busca: R\$ 16,67. Averbação: R\$ 348,71. Em 03/8/2023. **Selo eletrônico:** 00872307033145925430044. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

Av-4=212.140 - Em virtude de requerimento firmado em Goiânia - GO, em 14/9/2023, pela Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Centro Brasileira Ltda. - Sicoob Unicentro Brasileira, foi pedido que se averbasse, e como averbado fica, a realização dos dois leilões de que trata o artigo 27, da Lei nº 9.514, de 20/11/1997, e que os mesmos foram negativos, conforme Auto de Primeiro Público Leilão, realizado em 28/8/2023 e Auto de Segundo Público Leilão, realizado em 29/8/2023, ambos pelo Leiloeiro Oficial, Leony Gomes dos Santos Junior - JUCEG nº 034 e Edital de Leilão Extrajudicial Online, publicados no Jornal O Popular, nos dias 11, 14 e 15/8/2023. **Protocolo:** 330.297, datado em 1º/9/2023. **Fundos Estaduais:** Fundesp/PJ (10%): R\$ 5,67. Funemp/GO (3%): R\$ 1,70. Funcomp (3%): R\$ 1,70. Fepadsaj (2%): R\$ 1,13. Funproge (2%): R\$ 1,13. Fundepg (1,25%): R\$ 0,71. **ISS (3%):** R\$ 1,70. **Emolumentos:** Busca: R\$ 16,67. Averbação: R\$ 39,98. Em 02/10/2023. **Selo eletrônico:** 00872308303933925430040. A Oficial Respondente (a) **DSBATISTA**

NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização gerada em 16/10/2025 09:40:14. Não vale como certidão.

ESTADO DE GOIÁS



COMARCA DE LUZIÂNIA

Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição

PARA SIMPLES CONSULTA

NÃO VALE COMO CERTIDÃO