

Ação de Usucapião Extraordinário

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA ___ VARA CÍVEL DA COMARCA DE _____.REQUERENTE, ...qualificação,... por sua Advogada que esta subscreve (mandato incluso), com escritório na...,onde recebe intimações (email:...), vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO, observando-se o procedimento comum, em face de ...qualificação..., pelos motivos de fato e de direito que a seguir expõem:

DOS FATOS

Há 20 (vinte) anos, aproximadamente, isto é, desde 10 de setembro de 1997, a Requerente têm a posse, mansa, pacífica e ininterrupta, de imóvel Rural, com área de ... m² (cento e oitenta e cinco metros quadrados quadrados) consoante planta e memorial descritivo anexos.

O referido imóvel, que está registrado sob a matrícula nº junto ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de, nele a requerente construiu casa própria.

É importante frisar que, neste longo período, a Requerente cuidou do imóvel usucapiendo com animus domini, inclusive durante todos esses anos o mesmo efetua o pagamento das contas de energia e telefone, onde tais documentos encontram-se no nome da Requerente, anexo.

Ocorre que, no ano de 2017 o Requerido passou a manifestar o interesse de tomar a área de terra da Requerente, mesmo depois passados 20 anos de posse.

A posse da Requerente ultrapassa o lapso temporal previsto no artigo 1.238 do [Código Civil](#) e sempre foi exercida de forma mansa, pacífica, ininterrupta e de boa-fé, o que os legitima a promover a presente ação de usucapião extraordinário.

Necessitando obter o seu título de propriedade da área usucapienda, a Requerente providenciou o devido levantamento planimétrico realizado pelo Engenheiro ... - CREA UF nº ..., conforme mapa, memorial descritivo e ART , anexo, com os devidos rumos e confrontações que estão assim descritas:

“O referido imóvel possui uma área de m² (metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), e esta situado em... município de ..., comarca de ..., Estado de ...”

DO DIREITO

Inicialmente, há de ser ressaltado que o ordenamento jurídico brasileiro prevê a possibilidade de Ação de Usucapião como forma de regularizar o registro imobiliário de imóvel urbano ou rural, cuja a aquisição se deu pela ocorrência de prescrição aquisitiva, fruto da posse mansa, pacífica e ininterrupta.

Dentre as diversas modalidades de aquisição de propriedade originária, através da usucapião, está a espécie extraordinária, expressamente entalhada na redação do art. 1.238 do [Código Civil](#) que assim diciona:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem 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.

Assim, a existência de título aquisitivo registrado não obsta o usucapião, porquanto a Requerente preenche os requisitos do art. 1.238 do Código Civil em vigor.

Dessa forma, entende-se que a Requerente preenche todos os requisitos para permanecer e regularizar o terreno em questão, uma vez que a mesma encontra-se com a posse da área há 20 anos.

Salienta-se ainda que a posse ensejadora da usucapião deve ser exercida com animus domini, sendo considerado como o mais importante de seus requisitos, vez que atua como base de sustentação do próprio instituto.

Nesse sentido, valiosa é a lição do Mestre Orlando Gomes, com bastante propriedade, que:

“A posse que conduz à Usucapião, deve ser exercida com animus domini, mansa e pacificamente, contínua e publicamente. a) O animus domini precisa ser frisado para, de logo, afastar a possibilidade de Usucapião dos fâmulos da posse. (...) Necessário, por conseguinte, que o possuidor exerça a posse com animus domini. Se há obstáculo objetivo a que possua com esse animus, não pode adquirir a propriedade por usucapião. (. .) Por fim, é preciso que a intenção de possuir como dono exista desde o momento em que o prescribente se apossa do bem.”

Dito isto, é necessário destacar que durante esses 20 anos, a Requerente sempre exerceu a posse com animus domini, inclusive o próprio Requerido desde sua aquisição em 1997, sempre soube e reconheceu que a área em comento é de posse da Requerida.

Outrossim, pela redação do dispositivo legal, ora aludido, além de exercer a posse com animus domini, o tempo de posse é fundamental para a conversão da posse em propriedade.

Portanto, observa-se que a Requerente atende todos os requisitos mencionados acima, quais sejam, sempre exerceu publicamente a posse com animus domini, encontra-se estabilizada na área por mais de 20 anos, sem interrupção.

Conforme se pode facilmente verificar, a Ação de Usucapião Extraordinária, encontra-se amparado pelo entendimento de nossos Tribunais, como bem demonstra o exemplo abaixo:

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - Na usucapião extraordinária, havendo o animus domini, basta comprovação de dois requisitos: o tempo contínuo e a posse mansa e pacífica, independentemente de título e boa-fé - Loteamento irregular - Possibilidade de usucapião - Presença dos requisitos legais para a prescrição aquisitiva extraordinária - Recurso desprovido.

(TJ-SP - APL: 00138486120108260048 SP 0013848-61.2010.8.26.0048, Relator: Alcides Leopoldo e Silva Júnior, Data de Julgamento: 06/10/2015, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/10/2015):.

Diante disso, observa-se ainda que o conjunto de provas que confirmam a posse da Requerente são fundamentais para a procedência da lide, deixando claro que há mais de 20 anos a mesma exerce animus dominis na área em comento, documentos anexos.

Assim é o entendimento jurisprudencial, vejamos:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÕES DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE
direitodescomplicado.com | 2

JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO FORMULADO NA USUCAPIÃO MANTIDA. Caso em que, em relação ao prazo para aquisição do domínio através da usucapião extraordinária, cumpre observar o art. 550 do [Código Civil de 1916](#), diante da regra de transição do art. 2.028 do [Código Civil de 2002](#), bem como o art. 1.238 do mesmo diploma legal. PRESENTES NOS AUTOS PROVAS QUE CONFIRMAM A POSSE COM ANIMUS DOMINI EXERCIDA PELA AUTORA DA USUCAPIÃO, ORA RECORRIDA, POR MAIS DE 20 ANOS, DE FORMA CONTÍNUA E SEM OPOSIÇÃO. DEMONSTRADOS, PORTANTO, OS REQUISITOS NECESSÁRIOS para a aquisição pela via da usucapião, a procedência do pedido deduzido nesta demanda é medida impositiva, e, por consequência, improcede o pleito reintegratório formulado pela demandada, ora recorrente. RECURSO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70052377355, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 28/08/2014)

(TJ-RS – AC: 70052377355 RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Data de Julgamento: 28/08/2014, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 15/09/2014)

Portanto, diante das provas robustas demonstradas pelos Comproverentes de Conta de Energia e telefone; Fotos do Imóvel; Planta e Memorial descritivo do terreno; Relação dos confinantes e rol de testemunhas não resta dúvida que tal área é de posse da requerente há 20 anos.

Assim sendo, a Requerente precisa da movimentação do poder judiciário, para obter a regularização do registro imóvel rural, cuja sua aquisição se deu pela ocorrência da prescrição aquisitiva, fruto da posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 20 anos.

DO PEDIDO

POR TODO O EXPOSTO, consumada a prescrição aquisitiva e, ainda, considerando que a pretensão da Requerente encontra-se respaldado no art. 1.238 do [Código Civil](#) brasileiro, REQUER:

1. Que seja deferido Inicialmente, a gratuidade da Justiça, nos termos da Lei nº 1060/50 c/c art. 98 do [CPC](#);
2. Que seja designada AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU MEDIAÇÃO, conforme previsto no art. 334 do [NCPC](#);
3. LIMINARMENTE, e sem audição da parte contrária, conceder a ANTECIPAÇÃO DE TUTELA JURISDICIONAL pleiteada, determinando que seja CONCEDIDO À REQUERENTE A DECLARAÇÃO DO DOMÍNIO DA ÁREA USUCAPIENDA;
4. Intimação do Ministério Público para intervir no feito;
5. A citação da parte Ré para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;
6. A citação dos confinantes, indicados abaixo, para que, querendo, apresentem resposta no prazo legal, sob pena de sujeitarem-se aos efeitos da revelia;
7. A intimação, por via postal, do representante do Município de ..., para que manifeste eventual interesse na causa;
8. Ao final, sejam JULGADOS PROCEDENTES todos os pedidos contidos na presente demanda estabilizando-se a tutela anteriormente concedida ou a fazendo em sentença, neste caso afastando o efeito suspensivo da

apelação para, definitivamente, ORDENAR o domínio da Requerente sobre o imóvel usucapiendo, conforme descrito na planta e no memorial descritivo anexos, nos termos e para os efeitos legais, expedindo-se o competente mandado para o Cartório de Registro de imóveis desta Comarca.

Provará o que for necessário, usando de todos os meios permitidos em direito, em especial pela juntada de documentos (anexos), perícia técnica e oitiva de testemunhas (rol abaixo).

Nos termos do art. 319, VII do código de Processo civil, a requerente registra “que não se opõe à designação de audiência de conciliação”.

Dá-se à causa o valor de...

Nestes termos, pede deferimento.

Cidade/Estado ,03 de fevereiro de 2018.

ADVOGADA

OAB/BA Nº.

RELAÇÃO DE CONFINANTES:

ROL DE TESTEMUNHAS:

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS:

- 1) RG E CPF;
- 2) Planta e Memorial descritivo do terreno;
- 3) Fotos do imóvel;
- 4) Contas de energia e telefone

Fonte: <https://carlaluizacerqueira.jusbrasil.com.br>