

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE _____ .**

_____, _____, _____, inscrito no CPF
sob nº _____, _____, residente e
domiciliado na _____, _____,
_____, _____, vem à presença de Vossa
Excelência, por meio do seu Advogado, infra assinado,
ajuizar

AÇÃO DE USUCAPIÃO

em face de _____, _____, _____,
inscrito no CPF sob nº _____, _____,
residente e domiciliado na _____,
_____, _____, _____, pelos motivos e
fatos que passa a expor.

DO IMÓVEL

O objeto desta ação é o imóvel de matrícula Nº
_____ do _____ Ofício de Registro de Imóveis da cidade de
_____, com a seguinte descrição:

DA POSSE MANSA E PACÍFICA DO IMÓVEL

Este imóvel, apesar de formalmente pertencer a

_____ desde _____ esta sob a posse mansa e pacífica do Autor por mais de _____ anos, atendendo aos seguintes requisitos:

- Posse mansa e pacífica: A posse é exercida pelo requerente sem qualquer oposição conforme _____
- Período: O Requerente exerce a posse pelo período de _____, conforme _____
- Boa fé: A boa fé do requerente é demonstrada pelo exercício da posse em função de _____, ou seja, ocupou o imóvel confiando não existir nenhum impedimento;
- Ânimo de dono: O Requerente concebeu por todo o período a função de dono, o que se demonstra com o pagamento de taxas, realização de benfeitoria, bem como _____.

Assim, considerando a demonstração dos requisitos acima, posse mansa e pacífica por mais de _____ anos, tem-se por legítima a presente ação de Usucapião.

DO LAPSO TEMPORAL NO CURSO DO PROCESSO

Embora o prazo legal ainda não tenha ocorrido na data do ajuizamento da ação, requer que seja reconhecido o decurso do prazo durante a marcha processual, conforme expressa redação do CPC/15:

Art. 493. Se, depois da propositura da ação,

algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.

E no presente caso, se no curso do processo o prazo legal é atingido, o direito aquisitivo deve ser reconhecido.

Trata-se do necessário reconhecimento do prazo no curso do processo na soma total do prazo prescricional aquisitivo, conforme entendimento do STJ sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. PRAZO. IMPLEMENTAÇÃO. CURSO DA DEMANDA. POSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE. ART. 462 DO CPC/1973. CONTESTAÇÃO. INTERRUÇÃO DA POSSE. INEXISTÊNCIA. ASSISTENTE SIMPLES. ART. 50 DO CPC/1973. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se é possível o reconhecimento da usucapião de bem imóvel na hipótese em que o requisito temporal (prazo para usucapir) previsto em lei é implementado no curso da demanda. 3. A decisão deve refletir o estado de fato e de direito no momento de julgar a demanda, desde que guarde pertinência com a causa de pedir e com o pedido. Precedentes. 4. **O prazo, na ação de usucapião, pode ser completado no curso do processo**, em conformidade com o disposto no art. 462 do CPC/1973 (correspondente ao art. 493 do CPC/2015). 5. **A contestação não tem a**

capacidade de exprimir a resistência do demandado à posse exercida pelo autor, mas apenas a sua discordância com a aquisição do imóvel pela usucapião. 6. A interrupção do prazo da prescrição aquisitiva somente poderia ocorrer na hipótese em que o proprietário do imóvel usucapiendo conseguisse reaver a posse para si. Precedentes. 7. Na hipótese, havendo o transcurso do lapso vintenário na data da prolação da sentença e sendo reconhecido pelo tribunal de origem que estão presentes todos os demais requisitos da usucapião, deve ser julgado procedente o pedido autoral. 8. O assistente simples recebe o processo no estado em que se encontra, não podendo requerer a produção de provas e a reabertura da fase instrutória nesta via recursal (art. 50 do CPC/1973). Precedente. 9. Recurso especial provido. (STJ. REsp nº 1361226. Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA. DJE 09/08/18)

Nesse sentido:

USUCAPIÃO - Apelantes que ocupam o terreno desde 2002 - Período aquisitivo completado - **É possível o reconhecimento da usucapião quando o prazo exigido por lei se complete no curso do processo judicial, conforme a previsão do art. 493, do CPC/2015, ainda que as rés tenham apresentado contestação** - Ausência de abertura de matrículas individualizadas - Irrelevância para o reconhecimento da usucapião - Interrupção do prazo prescricional diante da decretação da falência que não prejudica o prazo aquisitivo no caso concreto - Rés que nunca exerceram posse sobre o imóvel - Autores que comprovaram ter a posse mansa,

pacífica, ininterrupta e com animus domini - Presentes os requisitos da usucapião - Inteligência do artigo 1.238, do Código Civil, de 2002 - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0003772-81.2014.8.26.0615; Relator (a): Mônica de Carvalho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Tanabi - 1ª Vara; Data do Julgamento: 05/06/2019; Data de Registro: 07/06/2019)

Portanto, requer o seu devido recebimento e ao final, com a soma do período aquisitivo, o total provimento do pedido.

DO VALOR DO IMÓVEL

Para efeitos das respectivas custas registrarias ao imóvel usucapiendo atribui-se o valor venal do imóvel de **R\$**
_____.

DO DIREITO

USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Conforme passa a demonstrar, o autor satisfaz plenamente os requisitos do artigo 183 da Constituição Federal, que dispõe:

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem ou à mulher, ou a ambos,

independentemente do estado civil.

O Código Civil ao disciplinar tal preceito, dispôs:

Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Assim, ao possuir de forma **contínua e incontestada o imóvel por mais de 5 anos**, exercendo a posse e o plantio na terra para a manutenção e subsistência de sua família, sem qualquer contestação dispõe do direito aqui pleiteado, conforme precedentes sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL.USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. IMÓVEL URBANO. USUCAPIÃO ESPECIAL. Nulidade processual incorrente. Intimação da Defensoria Pública, em audiência, para a apresentação de memoriais. Preliminar afastada. Implementados os requisitos para a aquisição da propriedade no caso concreto dos autos, uma vez que o imóvel pretendido usucapir possui metragem inferior à determinada constitucional e legalmente (250m²). Prova efetiva da posse dos autores, sem oposição, com animus domini, pelo prazo prescritivo atinente. A existência de hipoteca, por si, não impede a aquisição da propriedade, porquanto inexistente qualquer relação negocial entre os autores e a credora hipotecária, não podendo ser oposta aos demandantes a hipoteca em favor de terceiro, com o qual não possui qualquer vínculo. AFASTADA A PRELIMINAR. APELAÇÃO

PROVIDA. (Apelação Cível Nº 70077027381, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 26/04/2018).

Presente ainda nítida boa fé do autor , pois **crê genuinamente que o imóvel lhe pertença**, caracterizando o *animus* de dono, especialmente ao considerar as benfeitorias feitas no imóvel (provas em anexo).

Ademais, o Autor vem realizando o pagamento em dia de faturas de água, luz e demais tributos, o que comprova o comprometimento com o imóvel.

Quanto o lapso temporal de posse, relevante notar-se que se concretiza na soma da posse atual com a de antecessores, conforme disposição do art. 1.243 do Código Civil:

“Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas e pacíficas”.

Assim, considerando tratar-se de posse contínua e pacífica, tem-se por inequívoco o direito de usucapião aqui pleiteado.

DAS PROVAS QUE PRETENDE PRODUZIR

Para fins de demonstrar o direito aqui pleiteado, requer o recebimento e produção das seguintes provas:

a) depoimento pessoal do Autor, para confirmação da boa fé e do *animus* de proprietário existente;

b) ouvida de testemunhas, cujo rol segue em anexo, para fins de confirmação dos fatos aqui narrados;

c) a juntada dos documentos em anexo, em especial comprovantes de pagamentos de IPTU, água, luz, bem como _____ .

Provas suficientes a comprovar o arguido na presente inicial.

DA TUTELA DE URGÊNCIA

Nos termos do Art. 300 do CPC/15, "*a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.*"

No presente caso tais requisitos são perfeitamente caracterizados, vejamos:

A PROBABILIDADE DO DIREITO resta caracterizada diante da demonstração inequívoca do preenchimento de todos os requisitos necessários à configuração da prescrição aquisitiva, configurando hipótese de usucapião.

Assim, conforme destaca a doutrina, não há razão lógica para aguardar o desfecho do processo, quando diante de direito inequívoco:

"Se o fato constitutivo é incontroverso não há racionalidade em obrigar o autor a esperar o tempo necessário à produção das provas dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos, uma vez que o autor já se desincumbiu do ônus da prova e a demora inerente à

prova dos fatos, cuja prova incumbe ao réu certamente o beneficia." (MARINONI, Luiz Guilherme. Tutela de Urgência e Tutela da Evidência. Editora RT, 2017. p.284)

Já o **RISCO DA DEMORA**, fica perfeitamente caracterizado pela turbação sofrida pelo Autor diante da _____, ou seja, tal circunstância confere grave risco de perecimento do resultado útil do processo, conforme precedentes sobre o tema:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE USUCAPIÃO - TUTELA DE URGÊNCIA - ATOS TURBATÓRIOS COMPROVADOS - MEDIDA DEFERIDA - DECISÃO CONFIRMADA. - A concessão da tutela de urgência está condicionada à demonstração de dois requisitos, a saber: o *fumus boni iuris*, assim compreendido a probabilidade do direito substancial invocado por quem pretende a medida; e do *periculum in mora*, caracterizado pela existência de risco que corre o processo de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, objetivamente apurado - Deve ser confirmada a decisão que defere a tutela de urgência, quando demonstrada a turbação da posse de imóvel cuja usucapião se pretende ver reconhecida. (TJ-MG - AI: 10000170933410001 MG, Relator: Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 05/03/0018, Data de Publicação: 14/03/2018)

Por fim, cabe destacar que o presente pedido **NÃO caracteriza conduta irreversível**, não conferindo nenhum dano ao Reclamado.

Diante de tais circunstâncias, é inegável a existência de

fundado receio de dano irreparável, sendo imprescindível a _____ . Nos termos do Art. 300 do CPC.

DOS PEDIDOS

Por todo o exposto, **REQUER:**

1. A concessão da gratuidade de justiça, nos termos do art. 98 do Código de Processo Civil;
2. Que seja realizada a distribuição, bem como recebimento e processamento da ação;
3. O deferimento do pedido liminar para fins de determinar a manutenção de posse ao Autor, garantindo com isso a continuidade de seu local de residência;
4. A citação por oficial de justiça do Requerido;
5. A citação dos confrontantes vizinhos, conforme qualificação em anexo, nos termos do Art. 246, § 3º do CPC/15;
6. A intimação, por via postal, dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município para que manifestem eventuais interesses na presente causa;
7. A intimação do Representante do Ministério Público para, querendo, intervir no presente feito, nos termos do § 1º do Art. 12 da Lei nº 10.257/2001 e Art. 178, Inc. I do CPC/15;
8. A publicação de edital, nos termos do Artigo 259, Inciso I do CPC;
9. A produção de todas as provas em direito admitido, em

especial a testemunhal e documental, que desde já arrola e junta em anexo;

10. A total procedência da demanda, para fins de declarar a propriedade do imóvel _____ em prol de _____
11. A condenação do requerido ao ressarcimento das custas e despesas processuais e no pagamento de honorários advocatícios;
12. Manifesta o interesse na audiência conciliatória, nos termos do Art. 319, inc. VII do CPC.

Dá-se à causa o valor de R\$ _____

Nestes termos, pede deferimento.

_____, _____ .

_____,

Documentos necessários

1. Procuração

2. Documentos de identidade do Autor
3. Comprovante de residência
4. Declaração de hipossuficiência e comprovante de renda
5. Prova da origem da posse do imóvel
6. Rol de testemunhas
7. Matrícula atualizada do imóvel (emitida dentro de 30 dias)
8. Planta do imóvel
9. Certidão de valor venal do imóvel
10. Certidão negativa de débito emitida pela Prefeitura
11. Documentos que comprovem o tempo de moradia no imóvel
12. Provas das benfeitorias
13. Certidão vintenária de distribuição cível
14. Nome e endereço dos confinantes
15. Declaração de não proprietário de outro imóvel
16. Declaração de residência