
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE REGISTRO PÚBLICO DO FORO DA COMARCA DE OSASCO – SP.

SEBASTIANA APARECIDA, brasileira, viúva, Do Lar, portadora do RG 18.857.973 e devidamente inscrita no CPF sob nº 074.605.228-64, e **ANSELMO MARCOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, Contador, portador do RG sob nº. 22.928.223-4 e devidamente inscrito no CPF 179.479.178-76, ambos residentes e domiciliados na Rua Octalles Marcondes Ferreira, 159, CEP 06260-110, Jardim Helena Maria, Osasco/SP, por seu advogado ao final subscrito, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, ajuizar a presente

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO

com fundamento no artigo 1.238 do Código Civil, pelo que expõe e requer o seguinte:

1 – PRELIMINARMENTE

A) DO PRAZO SUPLEMENTAR

1. Nobre Julgador com o objetivo de melhor instruir esta peça vestibular e ainda proteger a posse e seus direitos possessórios requer o **prazo suplementar de 30 dias** para juntar:

- Certidão de propriedade, planta e Memorial descritivo, certidões de distribuição civil e ainda outros documentos pertinentes.

B) DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA

2. Oportuno mencionar que os autores não reúnem condições suficiente para arcarem com o recolhimento das custas processuais.

3. O direito ao benefício da justiça gratuita é de qualquer pessoa necessitada residente no Brasil que vá em juízo propor uma demanda ou se defender.

4. Portanto conforme Súmula STJ 481, também podem obter o benefício às empresas e entidades sem fins lucrativos:

“Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.” Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, em 28/06/2012. A Lei 1.060/1950 e artigos 98 a 102 da Lei 13.105/2015 (CPC).

5. Diante do exposto, requer seja concedido os benefícios da justiça gratuita, aos requerentes, preceituados no artigo 5.º, LXXIV da Carta Magna e do Art. 4º da Lei 1.060/50.

C) PRIORIDADE PROCESSUAL - ESTATUTO DO IDOSO

6. Nos termos do art. 1048 do NCPC c/c o art. 71 do “Estatuto do Idoso” (lei 10.741/03), a concessão do benefício da “prioridade processual” à pessoa maior de 60 (sessenta anos), previsto nos referidos dispositivos.

7. Anexo à esta petição, segue documento atestando a idade da requerente, cuja juntada aos autos se pleiteia, atendendo ao disposto nos artigos supracitados.

8. Deferido o benefício, requer determine-se Vossa Excelência, à secretaria da Vara a devida identificação no sistema, e a tomada das demais providências cabíveis para assegurar, além da prioridade na tramitação, também concernente à execução dos atos e diligências relativos a este feito.

D) DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

9. Importante ressaltar que o imóvel é utilizado como moradia pelos requerentes por um período superior a 25 anos ininterruptos.

10. Dessa forma, é possível destacar que os requerentes não só fazem do imóvel sua própria moradia, mas também cuidam da manutenção do mesmo, arcando inclusive com o pagamento de todas as despesas, como água, luz e IPTU.

DOS FATOS

11. Os Autores adquiriram o imóvel conforme instrumento particular de Venda e Compra com Cessão de Direitos e Obrigações devidamente reconhecido pelo 25º Cartório de Notas – LAPA, **12 de março de 1991** do cedente possuidor **CLAUDOVIL MORAES MAZETE** e sua esposa **CLEONICE APARECIDA DE BRITO MAZETE**, detentores da posse, já muitos anos antes da respectiva transação.

12. Importante esclarecer que sequer é necessário somar as posses do antigo possuidor/vendedor com a posse dos possuidores/compradores, eis que apenas o lapso temporal que os requerentes já estão usufruindo do imóvel como moradia, já é o suficiente.

13. O imóvel foi adquirido de forma mansa e pacífica, permanecendo na posse de forma contínua, sem oposição e com “*animus domini*” no período de posse, cumprindo a função social da propriedade, princípio constitucional tão importante.

14. Fato é que a posse dos Autores e do cedente é velha e deve ser respeitada, somada com a de seus antecessores chega-se a período muito superior a 25 anos, conforme (artigo 1.243, do Código Civil), muito embora fundada em justo título devidamente registrado, embora imperfeito, 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.

15. Título é o fundamento do direito, de sorte que o título é apreciado no processo de usucapião, a noção de justo título está intrinsecamente ligada à da boa fé.

DOS REQUISITOS FUNDAMENTAIS DO USUCAPIÃO

- DA POSSE COM ANIMUS DOMINI – VONTADE DE SER DONO INICIAL

16. Os autores adquiriram a posse com a intenção de serem donos.

- DA POSSE MANSO E PACÍFICA ATÉ A DISTRIBUIÇÃO DA USUCAPIÃO

17. A presente ação foi distribuída com o objeto de regularizar o imóvel e gerar segurança jurídica aos posseiros, fato que a posse do cedente e cessionários foi plena sem qualquer reivindicação judicial.

- DO LAPSO TEMPORAL

18. A soma da posse do cedente e autores ultrapassa mais de 24 anos. Importante ressaltar que a ação de usucapião extraordinário, permite a soma das posses.

- DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

19. O imóvel atualmente cumpri a função social da propriedade, uma vez que é utilizado para moradia habitual.

- DAS BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL

20. Nesse longo período de posse foram efetuadas reformas constantes cumprindo a função social da propriedade.

- DA POSSE REAL, DIRETA, VELHA E PÚBLICA.

21. A jurisprudência e a doutrina reconhecem a efetividade da posse, conforme MARIA HELENA DINIZ, que afirma que IHERING vê a posse como *a exteriorização ou visibilidade do domínio, ou seja, a relação exterior intencional existente normalmente entre a pessoa e a coisa, tendo em vista a função econômica desta.*

22. Assim pela redação do art. 485 do Código Civil, a maioria da doutrina envereda pela idéia de que o sistema jurídico brasileiro adotou a teoria objetiva de IHERING, face a manifesta exigência de um dos poderes inerentes ao direito de propriedade, como o uso, o gozo e a fruição.

23. Diz o eminente Professor OVÍDIO BAPTISTA DA SILVA que diferentemente das outras proteções jurisdicionais, *“neste caso, a proteção jurisdicional não diz respeito a uma relação jurídica de direito material, no sentido em que este conceito ganhou fama e prestígio no direito moderno, de modo que se pudesse dizer, quanto à tutela possessória, o que se diz relativamente à proteção e defesa jurisdicional dos direitos. O ordenamento jurídico protege a posse como puro estado de fato e não o eventual direito à posse”*.

- DA POSSE JUSTA, PACÍFICA E TITULADA.

24. A posse justa foi adquirida através de título (instrumento particular) devidamente reconhecido, sem violência, clandestinidade e não pode se configurar como precária também pode ser considerada posse pacífica, pois adquirida por meios pacíficos.

- DO DIREITO

25. A existência de título aquisitivo registrado não obsta o ajuizamento da ação de usucapião, porquanto os requerentes preenchem os requisitos do art. 1.238 do Código Civil em vigor.

Jurisprudência - TJ-RS - Apelação Cível AC 7005686408709 RS (TJ-RS)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. SOMA DE POSSES. DESCABIMENTO. Conforme preconizado pelo art. 1.243 do CCB é possível que o possuidor some a posse do antecessor à sua ou ainda ao cessionário, para fins de usucapião. Pois o o usucapião extraordinário busca a regularização da posse cumprido o princípio da Função Social da Propriedade. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70056864879, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 03/04/2014)

- DOS REQUERIMENTOS

26. Assim sendo, os Autores propõem a presente ação de usucapião extraordinária da área descrita, a qual será comprovada pela juntada posterior da Planta e Memorial descritivo, requerendo à Vossa Excelência digne-se:

a) Julgue Procedente a presente demanda, determinando-se a regularização do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, através da expedição de competente mandado judicial, determinado-se ainda a abertura da matrícula para o imóvel usucapiendo, e averbando-se a devida ocorrência do encerramento da atual com devidas anotações.

b) Defira o prazo requerido em sede de preliminar, para a juntada posterior de todos os documentos pertinente;

Para os fins acima colimados, requerem, também, a Vossa Excelência, que se digne de determinar o seguinte:

c) a citação, por mandado, dos confrontantes, a serem indicados posteriormente, bem como de seus respectivos cônjuges, se casados forem, devendo as citações, se necessário, sejam efetuadas sob os auspícios que confere o art. 212 e seguinte do CPC.

d) Requer a manifestação, por via postal, com aviso de recebimento, dos representantes das Fazendas Públicas da União, do Estado de São Paulo, e de Município de Osasco, para que manifestem seu interesse na presente ação, se houver;

e) a intervenção do Representante do Ministério Público em todos os atos do processo, se assim entender conveniente.

f) Protesta provar o alegado pela documentação a ser juntada, por todos os meios de prova em direito admitidos e, na eventualidade de alguma contestação, pelo depoimento pessoal do(s) contestante(s), desde já requerido(s), sob pena de confissão, condenando o(s) mesmo(s) ao pagamento das custas processuais, verbas honorárias e demais cominações legais que houverem.

Dá-se à causa o valor de R\$ **54.914,62** (**Cinquenta e quatro mil, novecentos e quatorze reais e sessenta e dois centavos**), para efeitos de alçada.

Por fim requer que todas as publicações e/ou notificações atinentes ao presente sejam efetuadas, sob pena de nulidade, exclusivamente, em nome do advogado **JÚLIO CÉSAR SANCHEZ, inscrito na OAB/SP sob o nº 336.300**, com escritório de suas atividades profissionais situado na Rua Araújo Gondim, 222, Sacomã, São Paulo, CEP: 04252-040

Termos em que;
Pede Deferimento.

São Paulo, 06 de março de 2018.

ADVOGADO
OAB/SP