

**Advocacia**  
**& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_  
VARA CÍVEL DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS**

*“Actio autem nihil aliud est quam jus  
persequendi in iudicio quod sibi  
debeatur” (A ação nada mais é do que  
o direito de perseguir em juízo o que  
lhe é devido).*

**TIMOTEO PEREIRA**, brasileiro, técnico em contabilidade, portador do RG de nº 452109 CRC/MS e do CPF de nº 230.221.591-53 casado pelo regime de Comunhão Universal de Bens com **JOANA ARCÊ SAMANIEGO PEREIRA**, brasileira, funcionária pública estadual, portadora do RG de nº 000.284 SSP/MS e do CPF de nº 445.184.981-00, residentes e domiciliados na Avenida Duque de Caxias, nº 80, Bairro Vila Soares, Campo Grande-MS, vêm, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados infra-assinados, propor a presente **ACÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO** em face do **ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS**, CPF de nº 373.047.557-68 na qualidade de sua inventariante (doc. anexo) **TEREZINHA PRADO DE ALBUQUERQUE**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG de nº 1.525.992 – IFP/RJ, CPF/MF de nº 033.245.167-49 e OAB/MS de nº 3441-B, residente e domiciliada à Rua Abrão Júlio Rahe, nº 672, Bairro Centro, Campo Grande/MS, CEP nº 79.010-010, com fundamento no artigo 941 e seguintes do Código de Processo Civil e 1242 do Código Civil, de acordo com as razões a seguir expostas

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

**I – DA SÚMULA FÁTICA**

Os requerentes há mais de 11 (Onze) anos, desde 25 de Outubro de 2002, mantêm a posse mansa e pacífica de imóvel urbano, localizado nesta cidade pertencente ao espólio requerido, conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis da 1º Circunscrição Imobiliária desta Capital (doc. anexo) e memorial descritivo e planta de localização elaborado por engenheiro habilitado (doc. anexo), assim descrito e caracterizado:

**“LOTE Nº 25 B1, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES, DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS, ASSIM DESCRITO E CARACTERIZADO:**

**LOTE Nº 25B1, COM ÁREA TOTAL DE 308,37 M2.**

**FRENTE – MEDINDO 11,15 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, MAIS 5,20 METROS LIMITANDO-SE COM PARTE DO LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3º CRI.**

**FUNDO – MEDINDO 15,50 METROS, LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI.**

**LADO DIREITO - MEDINDO 26,00 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA MADRID;**

**LADO ESQUERDO - MEDINDO 20,00 METROS, LIMITANDO-SE COM O LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3º CRI, MAIS 5,80 METROS LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI.**

Sob o imóvel acima descrito os requerentes construíram uma casa de alvenaria, bem como muraram todo o imóvel, conforme fotos abaixo:

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*



*Rua da Paz, 1478, Sala 13, B. Santa Fé, Campo Grande/MS, (67) 3327-3858, CEP 79.021-220  
e-mail: marcelchacha@ibest.com.br*



**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*



Sempre possuíram o imóvel como seu, mansa e pacificamente e com posse de "*animus domini*", pagando todas as taxas e impostos incidentes sobre o mesmo desde o ano de 2002 (IPTU'S/docs. anexo), zelando pela sua conservação.

**Possuem também justo título e boa-fé a posse referente ao imóvel descrito, uma vez que adquiriram o mesmo através de instrumento particular de Cessão de Direitos de Hereditários em 25 de Outubro de 2002 (doc. anexo), do herdeiro legatário (Paulo Roberto Haidamus de Oliveira Bastos) do espólio requerido (ANNA LUIZA PRADO BASTOS), conforme documentos referentes ao inventário ao qual seguem em anexo.**

Feitas estas premissas referentes aos acontecimentos fáticos que embasam o presente pedido, será discriminado no tópico posterior a norma jurídica para a procedência do presente pleito.

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
Marcel Chacha de Melo

---

**II – DO DIREITO**

Dispõe o artigo 1.242 do Código Civil: “*Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.*”

Nas lições de Francisco Eduardo Loureiro, *justo título é aquele potencialmente hábil para a transferência da propriedade ou de outros direitos reais, que, porém, deixa de fazê-lo, por padecer de um vício de natureza substancial ou de natureza formal.*( Código Civil Comentado. Coordenador Ministro Cezar Peluso, 4ª edição revista e atualizada, 2010, p. 1231)

Por sua vez, o doutrinador ensina que (...) *o requisito cumulativo da boa-fé do possuidor, qualidade que deve existir não só no momento da aquisição, como persistir durante todo o prazo necessário à consumação da usucapião. (...) Cuida-se de boa-fé subjetiva, consistente no desconhecimento do vício que afeta a posse.*

Observa-se que os requerentes cumprem os requisitos exigidos pelo artigo supracitado, haja vista que detém a posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel com justo título, pelo lapso temporal exigido em Lei.

Nesse sentido são os julgados a seguir elencados :

**DIREITO DAS COISAS. RECURSO ESPECIAL. USUCAPIÃO. IMÓVEL OBJETO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INSTRUMENTO QUE ATENDE AO REQUISITO DE JUSTO TÍTULO E INDUZ A BOA-FÉ DO ADQUIRENTE. EXECUÇÕES HIPOTECÁRIAS AJUIZADAS PELO CREDOR EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO. INEXISTÊNCIA DE RESISTÊNCIA À POSSE DO AUTOR USUCAPIENTE. HIPOTECA CONSTITUÍDA PELO VENDEDOR EM GARANTIA DO FINANCIAMENTO DA OBRA. NÃO PREVALÊNCIA DIANTE DA AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE. INCIDÊNCIA, ADEMAIS, DA SÚMULA N. 308.**

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

1. O instrumento de promessa de compra e venda insere-se na categoria de justo título apto a ensejar a declaração de usucapião ordinária. Tal entendimento agarra-se no valor que o próprio Tribunal - e, de resto, a legislação civil - está conferindo à promessa de compra e venda. Se a jurisprudência tem conferido ao promitente comprador o direito à adjudicação compulsória do imóvel independentemente de registro (Súmula n. 239) e, quando registrado, o compromisso de compra e venda foi erigido à seleta categoria de direito real pelo Código Civil de 2002 (art. 1.225, inciso VII), nada mais lógico do que considerá-lo também como "justo título" apto a ensejar a aquisição da propriedade por usucapião.

2. A própria lei presume a boa-fé, em sendo reconhecido o justo título do possuidor, nos termos do que dispõe o art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil de 2002: "O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção".

(.....) 8. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 941.464/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/04/2012, DJe 29/06/2012)

**APELAÇÃO CÍVEL – USUCAPIÃO – CESSÃO DE DIREITO DE POSSE – JUSTO TÍTULO – BOA-FÉ – POSSE MANSA E PACÍFICA PELO LAPSO DE TEMPO NECESSÁRIO À AQUISIÇÃO DO DOMÍNIO – RECURSO PROVIDO.**

A cessão do direito de posse sobre imóvel constitui justo título para o exercício da ação de usucapião, pois, do contrário, a propositura da demanda se tornaria desnecessária. Disto deflui que o possuidor a detém de boa-fé, por não ser ela violenta, clandestina ou precária. Assim, demonstrada a ocupação do imóvel com estas características e pelo lapso de tempo previsto em lei, impõe-se o acolhimento da pretensão de usucapir. (TJ.MS, Apelação Cível - Proc. Especiais - N. 2006.004028-4/0000-00 - Rio Brillhante, Primeira Turma Cível, Relator Des. Josué de Oliveira, J. 11/12/2007, D.J 08/01/2008).

**DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO.** Comprovada a posse contínua, mansa e pacífica dos autores, fundada em justo título, sobre o imóvel objeto da lide, merece acolhimento a pretensão aquisitiva da propriedade. Recurso conhecido e não provido. Unânime. (TJ.DF, Acórdão n.553650, 20080510114189APC, Relator: WALDIR LEÔNICIO LOPES JÚNIOR,

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

Revisor: J.J. COSTA CARVALHO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 23/11/2011, Publicado no DJE: 07/12/2011. Pág.: 120)

**APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ORDINÁRIO (BENS IMÓVEIS). JUSTO TÍTULO. CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. POSSE DE BOA-FÉ EXERCIDA DE FORMA MANSO E PACÍFICA POR PRAZO SUPERIOR A 10 ANOS. REQUISITOS DEMONSTRADOS. SENTENÇA MANTIDA.** Segundo preceitua o artigo 1.242 do CC, adquire a propriedade de imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. No caso dos autos, o autor possui justo título - promessa de compra e venda - exercendo a posse com animus domini, de forma mansa e pacífica desde o ano de 1995. **Á UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.** (Apelação Cível Nº 70041194101, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 24/11/2011)

### **III – DOS CONFRONTANTES**

No que concerne aos lotes usucapiendos objetos do presente pedido convém transcrever seus respectivos confinantes:

**FRENTE – MEDINDO 11,15 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, MAIS 5,20 METROS LIMITANDO-SE COM PARTE DO LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3 ° CRI DE PROPRIEDADE DE MARCEL CHACHA DE MELO E RAFAEL CHACHA DE MELO (DOC. ANEXO)**

**FUNDO – MEDINDO 15,50 METROS, LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI (DOC. ANEXO)**

**LADO DIREITO - MEDINDO 26,00 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA MADRID;**

**LADO ESQUERDO - MEDINDO 20,00 METROS, LIMITANDO-SE COM O LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3 ° CRI DE PROPRIEDADE DE MARCEL CHACHA DE MELO E RAFAEL CHACHA DE MELO (DOC. ANEXO), MAIS 5,80 METROS**

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

**LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI (DOC. ANEXO).**

#### **IV – DOS PEDIDOS**

Como os requerentes estão na posse do imóvel anteriormente descrito por mais de 11 (onze) anos, possuindo-o como seu, mansa e pacificamente, pagando os respectivos impostos, vem, com fundamento no artigo 1242 do Código Civil e 941 e seguintes do Código de Processo Civil, promover a presente, requerendo à Vossa Excelência dignese determinar:

A) A citação do espólio requerido, para querendo, no prazo legal, contestar a presente ação, **bem como na qualidade de confinante do imóvel objeto de usucapião**, com o seguinte endereço: **ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS**, CPF de nº 373.047.557-68 na qualidade de sua inventariante **TEREZINHA PRADO DE ALBUQUERQUE**, brasileira, solteira, advogada, portadora do RG de nº 1.525.992 – IFP/RJ e do CPF/MF de nº 033.245.167-49, residente e domiciliada na Rua Abrão Júlio Rahe, nº 672, Bairro Centro, Campo Grande/MS, CEP nº 79.010-010, **lindeiro no lote objeto de usucapião nos lados esquerdo e fundos**.

B) a citação via Aviso de Recebimento, dos confrontantes:

► **MARCEL CHACHA DE MELO**, brasileiro, solteiro, advogado, portador do RG de nº 001027937 SSP/MS e CPF de nº 867.307.111-91, inscrito na OAB/MS sob o nº 9268 e **RAFAEL CHACHA DE MELO**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG de nº 001027938 SSP/MS e CPF de nº 901.761.621-00, residentes e domiciliados na Rua da Paz, nº 1478, sala 13, Bairro Santa Fé, Campo Grande/MS, CEP nº 79.021-220, **lindeiros no lote objeto de usucapião no lado esquerdo e frente**, matrícula nº 50.817 do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição Imobiliária de Campo Grande-MS (doc. anexo).

C) A intimação dos representantes da Fazenda Pública da União, do Estado e do Município para manifestarem interesse na causa, de acordo com o disposto no artigo 943 do Código de Processo Civil;



**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

D) A intimação do Ministério Público, consoante os artigos 944 e 82, ambos do Código de Processo Civil, para intervir no feito se necessário;

E) A total procedência do pedido para que lhe seja outorgado o domínio em relação ao imóvel supramencionado por sentença, que servirá de título para transcrição no Registro de Imóveis competente, assim descrito e caracterizado:

**“LOTE Nº 25 B1, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES, DA 1º CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DA COMARCA DE CAMPO GRANDE/MS, ASSIM DESCRITO E CARACTERIZADO:**

**LOTE Nº 25B1, COM ÁREA TOTAL DE 308,37 M2.**

**FRENTE – MEDINDO 11,15 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, MAIS 5,20 METROS LIMITANDO-SE COM PARTE DO LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3 ° CRI.**

**FUNDO – MEDINDO 15,50 METROS, LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI.**

**LADO DIREITO - MEDINDO 26,00 METROS, LIMITANDO-SE COM A AVENIDA MADRID;**

**LADO ESQUERDO - MEDINDO 20,00 METROS, LIMITANDO-SE COM O LOTE 25B DE MATRÍCULA Nº 50.187 DA 3 ° CRI, MAIS 5,80 METROS LIMITANDO-SE COM TERRENO DO ESPÓLIO DE ANNA LUIZA PRADO BASTOS, PARTE DO TERRENO DA TRANSCRIÇÃO DE Nº 105.513, LIVRO 3-BV, FLS. 167, DA QUADRA 02 DA VILA SOARES DA 1ª CRI.**

F) A condenação dos requeridos nas custas processuais e honorários advocatícios.

G) A produção de todos os meios de prova em direito admitidos;

**Advocacia  
& Consultoria Jurídica**  
*Marcel Chacha de Melo*

H) Requer sejam realizadas as anotações de praxe em nome dos procuradores e que as publicações sejam expedidas em nome de MARCEL CHACHA DE MELO OAB/MS 9.628 e JAQUELINE SIMONE PEREIRA BARBOSA OAB/MS 11.790.

Dá-se à causa o valor de R\$ 10.500,00 (Dez mil e quinhentos reais), referente ao valor do imóvel contido no Instrumento Particular de Cessão de direitos hereditários.

Termos em que,  
Pede Deferimento

Campo Grande/MS, 16 de Dezembro de 2013.

**MARCEL CHACHA DE MELO**      **JAQUELINE SIMONE B. PEREIRA**  
**ADVOGADO OAB/MS 9.268**      **ADVOGADA OAB/MS 11.790**