

**AO JUÍZO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA
CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXXXXXX**

Processo nº XXXXXXXXXXXX

FULANO DE TAL, já qualificado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **Defensoria Pública do XXXXXXXXXXXX**, em atenção aos termos da audiência (ID XXXXXXXXXXXX) realizada no dia 13 de março de 2023, apresentar suas

ALEGAÇÕES FINAIS

em forma de memoriais, nos termos em que passa a expor:

1) SÍNTESE PROCESSUAL

Cuidam os autos de ação de usucapião do imóvel ajuizada por fulano de tal em desfavor de fulana de tal, por meio da qual o autor pretende o reconhecimento da aquisição originária da propriedade do imóvel descrito na petição inicial, sob o argumento de que nele reside desde 2009, como se dono fosse.

Consoante relato da exordial, o imóvel objeto da lide é registrado em nome do genitor do requerente, senhor fulano de tal, falecido em xxxxxxxx, e de sua genitora, senhora fulana de tal, falecida em 2022. Em 2013, com o divórcio de seus pais, o patrimônio do casal foi partilhado, cabendo à genitora a propriedade de 50% do bem. Não obstante, ela abandonou o imóvel, não reivindicando, em momento algum, a propriedade do bem, tampouco requerendo o pagamento de valores em

aluguel. Assim, o requerente sempre exerceu a posse exclusiva, mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel. Cuidou de seu pai no local até o seu óbito, após o que continuou a residir no bem. Nesses termos, diante do preenchimento dos requisitos legais, postulou a declaração da usucapião extraordinária do imóvel em questão.

Regularmente citados, os requeridos apresentaram Contestação de ID. xxxxxxxxxxxxxxxx, alegando, em suma, que: i) com a morte dos pais, o imóvel é considerado em condomínio, de forma que só pode ser dividido após partilha; ii) que houve má-fé do requerente; iii) que não há *animus domini* por parte deste; iv) que a posse se deu por tempo inferior ao mínimo legal para a usucapião; v) que o requerente não pagou os tributos e as contas de consumo do imóvel; e vi) que não cuidou nem fez melhorias no imóvel.

Em audiência presencial realizada em 13 de março de 2023, foram ouvidos xxxxxxxxxx; xxxxxx; xxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx, após o que, diante da ausência de acordo entre as partes, foi aberto o prazo para alegações finais.

É o que importa relatar.

2) DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Como se sabe, a usucapião constitui-se em modo de aquisição do domínio da coisa pela posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para esse fim.

Especificamente sobre os requisitos da usucapião extraordinária, dispõe o CC/2002:

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.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Art. 1.243. O possuidor pode, para o fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa-fé.

Como se vê, para o reconhecimento da usucapião extraordinária, a lei exige posse mansa, pacífica, ininterrupta e com *animus domini*, pelo prazo de 15 anos, prazo este que reduzido para 10 anos, se o possuidor fixar sua moradia no imóvel usucapiendo ou nele realizar obras ou serviços de caráter produtivo, situação que se amolda à espécie.

No caso, conforme narrado na petição inicial e comprovado nos autos, o autor reside no imóvel objeto da lide desde que seus pais vieram para xxxxxxxxxxxx, sendo, inclusive, responsável pela construção da casa existente no local.

Ora, o preenchimento dos requisitos legais acima apontados é inquestionável diante de todas as provas trazidas em juízo, tais como fotos e vídeos comprovando a construção da casa e suas benfeitorias, recibos de pagamento de impostos, dentre outros gastos típicos de habitação, como água e luz, bem como em face da prova testemunhal colhida em audiência.

Aliás, em relação à prova oral, as testemunhas/informantes ouvidas pelo Juízo confirmaram que o autor sempre morou no endereço descrito na petição inicial.

Como dito, de fato, o autor reside no imóvel desde que seus pais vieram para Brasília, sendo certo que, nesse bem, constituiu sua família, gerou e educou seus filhos e nele edificou uma casa, mantendo o bem e arcando com todas as despesas.

Cabe registrar que os proprietários registrais nunca reivindicaram a propriedade, sendo certo que **os irmãos (réus), após a morte dos pais, também nunca reivindicaram o bem, tampouco se preocuparam em mantê-lo**, até os dias atuais. Pelo contrário, o autor permanece residindo no lote, pagando todas as despesas, sem qualquer ajuda dos irmãos.

Seja como for, a jurisprudência do STJ é no sentido da possibilidade de usucapir bem de herança, desde que configurado o preenchimento dos requisitos legais. Confira-se a ementa do seguinte julgado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA.

PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. **HERDEIRA. IMÓVEL OBJETO DE HERANÇA. POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO POR CONDÔMINO SE HOUVER POSSE EXCLUSIVA.**

1. Ação ajuizada 16/12/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 26/08/2016. Julgamento: CPC/73. 2. O propósito recursal é definir acerca da possibilidade de usucapião de imóvel objeto de herança, ocupado exclusivamente por um dos herdeiros. 3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial. 4. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários (art. 1.784 do CC/02). 5. A partir dessa transmissão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, como mesmo disposto no art. 1.791, parágrafo único, do CC/02. **6. O condômino tem legitimidade para usucapir em nome próprio, desde que exerça a posse por si mesmo, ou seja, desde que comprovados os requisitos legais atinentes à usucapião, bem como tenha sido exercida posse exclusiva com efetivo animus domini**

pelo prazo determinado em lei, sem qualquer oposição dos demais proprietários. 7. Sob essa ótica, tem-se, assim, que é possível à recorrente pleitear a declaração da prescrição aquisitiva em desfavor de seu irmão - o outro herdeiro/condômino -, desde que, obviamente, observados os requisitos para a configuração da usucapião extraordinária, previstos no art. 1.238 do CC/02, quais sejam, lapso temporal de 15 (quinze) anos cumulado com a posse exclusiva, ininterrupta e sem oposição do bem. 8. A presente ação de usucapião ajuizada pela recorrente não deveria ter sido extinta, sem resolução do mérito, devendo os autos retornar à origem a fim de que a esta seja conferida a necessária dilação probatória para a comprovação da exclusividade de sua posse, bem como dos demais requisitos da usucapião extraordinária. 9. Recurso especial parcialmente conhecido e, nesta parte, provido. (STJ - REsp: 1631859 SP 2016/0072937-5, Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/05/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/05/2018 - grifo nosso).

Desse modo, por tudo o que foi exposto, bem como pelas provas produzidas nos autos, não há dúvida de que restaram provados os requisitos para reconhecimento da aquisição originária da propriedade do imóvel objeto desta ação pelo autor, de forma que o pedido inicial deve ser julgado procedente.

Pugna-se, pois, pela procedência do pleito autoral.

Termos em que pede deferimento.

Fulano de tal

DEFENSORA PÚBLICA DO XXXXXXXXXXXX

