

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

Fulano de tal, brasileiro, casado, titular do RG xxxxx, inscrito no CPF sob o n. xxxx, residente e domiciliado em CNC x, Lote x, apartamento x, xxx - x, CEP xxxxxx, telefone (x) xx, e-mail: xxx@gmail.com e **fulano de tal**, brasileira, casada, titular do RG xxxx, inscrita no CPF sob o n. xxxxxx, residente e domiciliada na CNC x, Lote x, apartamento xx, xxxxxx, CEP xxxx, telefone (xx) xxx, e-mail: xxxxx@gmail.com, vêm, perante este Juízo, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DO xxxxxx**, com fulcro no art. 183 da CF, no art. 1.240 do CC e no art. 9º da Lei n. 10.257/2001, propor a presente

AÇÃO DE USUCAPIÃO

em face de **fulano de tal**, brasileiro, casado, titular do RG n. xxxxxxxx SSP/GO e inscrito no CPF sob o n. xxxxxx, telefone (xx)xxxx, residente e domiciliado em xxxxxxxx e **fulano dse tal**, brasileiro, casado, titular do RG nxxxx SSP/GO e inscrito no CPF sob o n. xxxxx e telefone (xx)xxxx, residente e domiciliado em xxxxxxxxxxxxxxxx, pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos.

DOS FATOS

Os Requerentes, que são casados desde 03 de dezembro de 1988 sob o regime de comunhão parcial de bens (doc. 3), **residem desde 1995 no apartamento localizado na lugar x.**

O referido imóvel foi adquirido pelos Requerentes de fulano de tal por meio de contrato verbal, mas o fato pode ser atestado pela declaração emitida pela Companhia de Energia (xxxxxxxxxx), que confirma que o **requerente é o responsável pela unidade imobiliária desde o dia 14 de novembro de 1995 até a data atual** (doc. 4).

Logo após a compra do apartamento, os requerentes passaram a residir no local, mudando-se para o imóvel com sua filha fulana de tal, à época com 05 (cinco) anos de idade (doc. 5). Fulano de tal, segundo filho do casal, nascido em 2007, hoje com 15 (quinze) anos de idade (doc. 6), residiu durante toda a sua vida no imóvel, até dias atuais.

Os requerentes fixaram sua moradia no apartamento, construindo o lar familiar e lá criaram seus filhos. **Por 28 (vinte e oito) anos portaram-se como proprietários do imóvel, realizado reformas e benfeitorias a fim de aprimorar e conservar o apartamento. Os requerentes arcam, ainda, com as despesas condominiais, auxiliando na conservação do edifício.**

Após um período arcando com o financiamento do bem (DOC. 18), os autores não mais conseguiram adimplir as parcelas sem comprometer a subsistência de sua família. Tentaram, ainda, de boa-fé, regularizar a situação perante a Caixa Econômica Federal (CEF), mas não obtiveram sucesso.

Os autores da presente demanda, que sempre residiram no local de forma pacífica, tomaram ciência da realização de leilão do imóvel em 2007. Após o leilão, foi expedida, em 15 de fevereiro de 2007, Carta de Arrematação Extrajudicial em favor da EMPRESA tal, que teve a titularidade do bem até o ano de 2023 (doc. 7).

A EMGEA, em 2023, após quase 16 (dezesseis) anos, realizou contrato de compra e venda do imóvel com fulano de tal e fulano de tal, que

registraram a escritura pública de compra e venda na matrícula do imóvel.

Não obstante o ato de registro dos compradores, verifica-se que, no caso, os requerentes são os verdadeiros proprietários do imóvel, conforme será demonstrado na presente ação. **Há de ser reconhecido que, desde 1995, os autores desta ação ostentam comportamento de proprietários perante o bem, preenchendo todos os requisitos necessários para aquisição originária por meio de usucapião.** Dessa forma, os autores da presente demanda buscam, junto ao poder judiciário, o reconhecimento e consequente declaração de aquisição da propriedade do imóvel situado na CNC 3, Lote 7, apartamento n. 101 – Taguatinga Norte – DF.

DO DIREITO

Preliminarment

e Da Justiça

Gratuita

Inicialmente, de acordo com os artigos 5º, LXXIV, da Constituição Federal e 98, caput, do CPC, os requerentes se declaram hipossuficientes na estrita acepção do termo, assumindo não poder arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do sustento próprio e de sua família.

No ponto, cumpre ressaltar que o requerente se encontra desempregado desde 2014, em decorrência de diversos problemas de saúde (hipertensão, diabetes e aterosclerose – docs. 08 e 15), e a requerente é aposentada, percebendo o valor de 01 (um) salário-mínimo por mês, sendo esta a única renda da família (doc. 09). Os autores estão inscritos no Cadastro Único sob o nxxxxxxxxx (doc. 10).

Da Prioridade de Tramitação

Os requerentes são pessoas idosas, conforme se depreende dos documentos de identificação (docs. 01 e 02) e, portanto, fazem jus à prioridade de tramitação da presente demanda, nos termos do art. 71 da Lei n. 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e no art. 1.048, inciso I, da Lei n. 13.015/2015 (Código de Processo Civil).

Do Mérito

Da usucapião extraordinária

A presente ação de usucapião extraordinária encontra amparo no artigo 1.238 do Código Civil, que estabelece a possibilidade de aquisição de propriedade pela usucapião quando exercida a posse de bem imóvel, ininterruptamente e sem oposição, por 15 (quinze) anos. O parágrafo único do referido artigo, por sua vez, estabelece que o prazo será de 10 (dez) anos nos casos em que o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, conforme se segue:

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.

No presente caso, os requerentes exercem a posse incontestada e com característica de moradia habitual do imóvel localizado no apartamento nº 101, Lote 07, CNC-03, Taguatinga-DF, há 28 (vinte e oito) anos, de forma pacífica e ininterrupta, caracterizando-se, assim, os requisitos legais para a aquisição da propriedade por usucapião extraordinária.

Toda a narrativa é corroborada pelos documentos anexos, bem como pela prova testemunhal a ser produzida no curso do processo. A certidão da empresa de energia (doc. 04) atesta a permanência dos requerentes no imóvel usucapiendo desde o ano de 1995.

O endereço dos requerentes é referenciado, ainda, como residência, nos seguintes documentos: documento de informações do Cadastro Único (doc. 06), cartões de atendimento da Secretaria de Saúde (doc. 08) e declarações de usufruto de gratuidade de transporte coletivo (docs. 16 e 17).

No caso, os requerentes nunca exerceram a posse a título de locatários ou comodatários, tampouco de modo clandestino, violento ou precário, mas sempre se portando como verdadeiros donos do imóvel, adimplindo as despesas referentes ao fornecimento de água e energia (contas de energia e de água - docs. 11 e 12), bem como contribuindo

para a conservação do edifício.

Apesar de não haver taxa condominial fixa instituída, os moradores rateiam as despesas, e os requerentes sempre arcaram com sua parcela. Ressalta-se que os fatos ora narrados podem ser comprovados mediante depoimento testemunhal.

Ademais, acrescenta-se que, por se tratar de **unidade autônoma de prédio em condomínio, dispensa-se a citação dos confinantes**, nos termos do art. 246, §3º do CPC.

Portanto, não há dúvidas acerca do cumprimento das condições exigidas pela legislação vigente a fim de reconhecer a usucapião do imóvel em questão em benefício dos autores.

Da usucapião especial urbana

No caso em tela, ainda que se entenda pela não configuração da usucapião extraordinária, deve ser reconhecido o preenchimento dos requisitos da usucapião especial urbana, conforme se segue.

A Constituição Federal prevê, em seu art. 183, o instituto da usucapião especial urbana, regulamentado pelo Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), como forma de concretização dos valores constitucionais da propriedade, da moradia e, em última instância, da dignidade humana, previstos respectivamente no art. 5º, XXII e XXIII, no art. 6º, e no art. 1º, III, todos da CF.

Os requerentes pretendem obter a declaração de que são proprietários do imóvel objeto da presente ação judicial, para que possam exercer de forma plena os direitos sobre o apartamento onde **residem há mais de 28 (vinte e oito) anos**. Para tanto, há de ser demonstrado o preenchimento dos requisitos legais para configuração da Usucapião Especial Urbana, previstos no art. 9º do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001).

Analisando o dispositivo legal, temos como requisitos para configuração do instituto:

(i) possuir como sua (ii) área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), (iii) por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, (iv) utilizando-a para sua moradia ou de sua família, (v) desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

O pleito dos requerentes se enquadra em todos os critérios acima,

conforme se

segue:

I. DO ANIMUS DOMINI:

Conforme já exposto anteriormente, os Requerentes sempre se portaram perante o imóvel como verdadeiros donos, arcando com as despesas referentes ao bem, referenciando o local como lar em todos os documentos pessoais e lá residindo em família.

Assim, cumprida a exigência de possuir o imóvel como dono.

II. DA ÁREA E DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

É possível depreender dos dados elencados na Certidão de Ônus do imóvel, do 3º Ofício do Registro de Imóveis xxxxxx, que o apartamento em questão preenche o requisito objetivo para usucapião especial urbana.

[illegible]

Assim, resta comprovado o requisito relativo à área do imóvel, que é substancialmente menor do que o limite constitucional de 250 m².

No que concerne à possibilidade de usucapião de apartamento em edifício, verifica-se que o próprio artigo que disciplina o instituto abrange a hipótese de edificação urbana. No mesmo sentido, a jurisprudência possui firme entendimento no sentido da possibilidade de incidência de usucapião sobre apartamentos.

Nesse sentido, o STF, em 31 de agosto de 2020, decidiu, no RE 305.416, que “(...) o usucapião urbano pressupõe solo e construção, imóvel destinado à moradia. Tratando-se de unidade condominial – apartamento –, cumpre perquirir se a fração ideal correspondente e a metragem de área real privativa não suplantam, cada qual individualmente, os 250m² previstos como limite.”

Do mesmo modo, o Enunciado n. 85 da Jornada de Direito Civil da Justiça Federal prevê que “*Para efeitos do art. 1.240, caput, do novo Código Civil, entende-se por ‘área*

urbana' o imóvel edificado ou não, inclusive unidades autônomas vinculadas a condomínios edilícios".

Dessa maneira, a área do imóvel objeto da presente ação se enquadra nos requisitos necessários para usucapião.

III. DO TEMPO DE POSSE ININTERRUPTA E SEM OPOSIÇÃO:

O tempo necessário para a configuração da modalidade de usucapião ora pleiteada é de 5 (cinco) anos. Os Recorrentes, por sua vez, têm a posse pacífica do bem há 28 (vinte e oito) anos.

Ademais, ainda que se entenda por considerar apenas o tempo de posse mansa e pacífica exercida após a expedição da carta de arrematação judicial em favor da EMGEA, os Requerentes permanecerão preenchendo o requisito temporal, já que a titularidade da propriedade foi constituída em favor da empresa em 2007, de modo que a prescrição aquisitiva originária estaria aperfeiçoada no ano de 2012.

O critério da posse ininterrupta também se encontra preenchido, uma vez que os Requerentes nunca deixaram o imóvel para habitar outro local durante os 28 (vinte e oito) anos em que residem no apartamento.

A existência da posse pacífica pode ser averiguada quando analisado o fato de ter a EMGEA se mantido inerte desde o momento em que o imóvel foi adjudicado em seu favor. De 2007 a 2023, os Requerentes não tiveram qualquer notícia e não ficaram cientes de quaisquer atos capazes de caracterizar a mínima oposição dos titulares do bem em relação à posse que exercem.

Durante quase 16 (dezesseis) anos após o imóvel passar para a esfera da EMGEA, os Requerentes residiram no local, comportando-se como verdadeiros donos. Dessa forma, portanto, encontra-se atendido o caráter temporal necessário para usucapião.

IV. DA UTILIZAÇÃO PARA MORADIA FAMILIAR:

Resta comprovado, a partir dos documentos juntados, bem como pode ser verificado a partir da prova testemunhal, que os Requerentes, desde que se apossaram do imóvel, utilizaram o local para moradia familiar. O casal se mudou

para o apartamento com sua filha,

à época com 05 (cinco) anos de idade, e o segundo filho dos Requerentes, nascido em 2007, até os dias atuais reside no local.

O imóvel serve de morada aos Requerentes e seus filhos há 28 (vinte e oito) anos, sendo a residência referenciada como lar familiar nos diversos documentos juntados aos autos. Ademais, as testemunhas arroladas neste instrumento podem atestar tudo o que fora exposto. Assim, preenchido o critério de moradia familiar.

V. DA INEXISTÊNCIA DE PROPRIEDADE DE OUTRO IMÓVEL:

Desde que se mudaram para o imóvel objeto da presente demanda, os Requerentes nunca residiram em local diverso e, tampouco, adquiriram ou possuíram outro imóvel. Tal fato pode ser prontamente verificado mediante análise das certidões negativas juntadas ao presente processo (docs. 13 e 14), que atestam que os autores não são e nem foram proprietários, promitente compradores, cessionários, promitente cessionários, concessionários ou usufrutuários de outro bem imóvel, em nenhum dos Ofícios de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Vale ressaltar, ainda, que os autores nunca se beneficiaram do instituto da usucapião, em nenhuma modalidade. Dessa forma, não há dúvidas quanto ao preenchimento do quesito referente à ausência de outros imóveis de propriedade dos Requerentes.

Da natureza do imóvel usucapiendo

Uma vez demonstrados os requisitos necessários para caracterização da usucapião, é essencial demonstrar o caráter privado do bem imóvel objeto da presente demanda, a fim de sedimentar a possibilidade de aplicação do instituto.

O imóvel objeto da presente ação de usucapião não pode ser identificado como bem público em razão do fato de a EMGEA não se qualificar como pessoa jurídica de direito público interno. O art. 98 do CC prevê que *“São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; **todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.**”*

Os imóveis que não são passíveis de usucapião são aqueles

exclusivamente considerados como bens públicos nos termos legais.

Cumpra-se ressaltar que não se desconhece o entendimento de que os bens financiados pelo Sistema de Financiamento Habitacional (FSH) não são sujeitos à usucapião. Não obstante, **a partir do momento em que o imóvel fora arrematado pela empresa EMGEA, a hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal (CEF) fora tornada sem efeito, o que descaracteriza completamente o caráter público do imóvel. Os Requerentes, então, passaram a exercer a posse do imóvel de maneira completamente desvinculada do financiamento que até então caracterizava o bem.**

A esse fato, acrescenta-se que a empresa se manteve inerte durante todo o tempo em que o imóvel esteve registrado em seu nome. A EMGEA nunca atuou no sentido de oferecer resistência à posse dos autores. Assim, a empresa agiu em violação ao princípio da boa-fé objetiva, ao permitir, sem qualquer oposição, a permanência dos requerentes ao longo de 16 (dezesesseis) anos para, só depois de decorrido tamanho lapso temporal, realizar negócio jurídico de compra e venda com terceiros.

Conforme já asseverado, a empresa (EMGEA) é uma empresa pública e, portanto, pessoa jurídica de direito privado. A empresa, ao realizar contrato de compra e venda com particular, dispõe de imóvel não afetado ao desempenho de atividade pública. Dessa forma, age como verdadeiro ente de natureza privada, realizando negócios jurídicos com particulares, razão pela qual não há motivos para considerar que o imóvel não pode ser objeto de usucapião.

Nesse sentido, a jurisprudência prevê:

CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE USUCAPIÃO. BEM IMÓVEL DA INDÚSTRIA DE MATERIAL BÉLICO DO BRASIL. IMBEL. POSSIBILIDADE. INAPLICAÇÃO DA SÚMULA 340 DO STF. SENTENÇA ANULADA. **1. As empresas públicas que exploram atividade econômica submetem-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas, não se admitindo, assim, a concessão da prerrogativa de imprescritibilidade de seus bens, vez que tal benefício não é extensível às demais empresas privadas.** 2. Apenas os bens de empresas públicas que prestam serviço público e que são a este imprescindíveis não podem ser objeto de penhora ou de prescrição aquisitiva. 3. Insubsistência da tese de que os bens da Indústria de Material Bélico do Brasil IMBEL não estão sujeitos à aquisição via usucapião, em decorrência de uma possível reversão futura de seus bens à União, em caso de extinção.

4. Apelação a que se dá provimento. Sentença anulada, com determinação de retorno dos autos à origem.

(AC 1000220-81.2017.4.01.3504, DESEMBARGADOR FEDERAL DANIELE MARANHÃO COSTA, TRF1 - QUINTA TURMA, PJe 29/10/2019 PAG.)

No mesmo sentido, a interpretação do Superior Tribunal de Justiça no REsp 120.702/DF considerou que *“O bem pertencente a sociedade de economia mista pode ser objeto de usucapião”*. Em seu voto, o Ministro Ruy Rosado de Aguiar dispôs que *“(...) a definição da natureza do bem, para o efeito da prescrição aquisitiva, é feita pela natureza jurídica da propriedade. Admitido que se trata de sociedade de economia mista, a sua natureza é de direito privado, os seus bens estão inseridos na ordem privada, e os imóveis são para esse fim bens particulares, suscetíveis de usucapião”*.

É necessária, ainda, interpretação teleológica da CF no que diz respeito ao objetivo das políticas urbanas, já que a Usucapião Especial Urbana está prevista justamente em tal capítulo da CF.

Não haveria razão para negar o direito de moradia à família de baixa renda com base no argumento de que o imóvel seria proveniente de financiamento pelo SFH, já que tanto as políticas de financiamento quanto a política de desenvolvimento urbano visam, em última instância, garantir o direito de moradia, em especial às pessoas de baixa renda, e fazer cumprir a função social da propriedade (art. 5º, XXIII da CF), contribuindo para a redução do déficit habitacional.

Nesse sentido, o art. 182 da CF prevê que *“A política de desenvolvimento urbano (...) tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”*.

Os Requerentes residiram durante os últimos 28 (vinte e oito) anos no imóvel, fazendo cumprir integralmente a função social do bem durante todo o período. Desse modo, deve ser reconhecida a concretização do objetivo constitucional, tudo indicando a necessidade de declaração da aquisição, por usucapião, do imóvel em questão.

DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer-se:

- a) *Preliminarmente*, a concessão da **gratuidade de justiça**, por serem os

Requerentes pessoas necessitadas na acepção jurídica do termo;

- b) O deferimento do benefício da prioridade de tramitação do processo, previsto no art. 71 da Lei n. 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e no art. 1.048, inciso I, da Lei n. 13.015/2015 (Código de Processo Civil);
- c) A citação dos Requeridos para que sejam cientificados da presente demanda;
- d) A dispensa da citação dos confinantes, por se tratar de unidade autônoma de prédio em condomínio, nos termos do art. 246, §3º do CPC;
- e) *No mérito*, seja **julgado procedente o presente pedido**, para declarar, em favor dos Requerentes, a aquisição por usucapião da propriedade do imóvel de **“MATRÍCULA Nº xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx”**;
- f) A condenação dos Requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos ao PRODEF, (art. 3º, I, da Lei Complementar Distrital nº xxxx de 04/12/2007) a serem recolhidos junto ao Banco xxxx - xxx, Código do Banco xxxx, Agência xxx, conta xxxx;
- g) Sejam observadas as prerrogativas inerentes aos membros da Defensoria Pública, especialmente a intimação pessoal e a contagem em dobro de todos os prazos processuais, nos termos do art. 89 da LC 80/1994;
- h) Provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, em especial por meio da produção de prova testemunhal.

Atribui-se à causa o valor de R\$ xxxxxxxxx (xxxxxxx). Brasília/DF, datado eletronicamente.

Fulano de tal
Defensor Público