

EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE XXXXXXXX/XX.

FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO, portadora do RG n.º XXXXXXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXX, **FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**, portadora do RG n.º XXXXXXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXX, **FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**, portador do RG n.º XXXXXXXX SSP/XX, CPF n.º XXXXXXXX, todos residentes e domiciliados na Quadra XXXXXXXXXXXXXXXX, CEP: XXXXXXXX, Tel.: XXXXXXXX e XXXXXXXX, vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio da Defensoria Publica XXXXXXXX, propor a presente

**AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL RURAL
COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA**

em face de **FULANO DE TAL NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL**, portador do RG n.º XXXXXX SSP/XX e CPF n.º XXXXXXXX, residente e domiciliado no Condomínio XXXXXXXXXXXXXXXX, e **FULANO DE TAL, NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO**, portador do RG n.º XXXXXXXX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

DOS FATOS

Em meados de MÊS de ANO, os autores passaram a ocupar as terras de aproximadamente **XX (XXXXXXX) hectares** no XXXXXXXXXXXX, sendo que referida área foi desmembrada de área maior no quinhão n.º XX, lugar denominado 'XXXXXXXX', na Fazenda 'XXXXXXXX', conforme consta na matrícula do referido imóvel

(matrícula nº XXXXXX - Cartório do XXX Ofício do Registro de Imóveis)¹.

O imóvel situa-se em **área rural** e as propriedades confrontantes são: do lado esquerdo a Chácara XXXXXXXXXXXX, LOCAL (de FULANO DE TAL), em frente Chácara XXXXXXXXXXXX, LOCAL (de FULANO DE TAL), do lado direito Chácara XXXXXXXXXXXX, LOCAL (de FULANO DE TAL) e aos fundos a XXXXXXXX, LOCAL (de FULANO DE TAL).

Conforme dito, a área que os autores se tornaram possuidores, com *animus domini*, possui XX (XXXXXXXXXX) hectares e no local existem duas casas modestas, sendo a primeira pré-moldada com sala, três quartos, cozinha, área de serviço e varanda. A outra casa é de alvenaria e tem uma sala, dois quartos e cozinha (cada casa corresponde a uma chácara: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, ambas localizadas dentro dessa área de XX(XXXXXXXXX) hectares.

Assim, os autores fixaram moradia no local, bem como tornaram a terra produtiva, vez que plantaram abacate, banana, jaca, entre outros, conforme demonstram as fotos em anexo.

Como se vê, desde meados de XXXXX de XXXX até a presente data (aproximadamente XX anos), os autores agiram como se

¹ “matrícula do imóvel - uma parte de terras com a área de XXha. XXa. XXca. (XXXXXX hectares, XXXXX ares e XXXXX centiares), desmembrada de área maior no Quinhão nº XX (XXXXXXXX), lugar denominado ‘XXXXXXXXXX’, na Fazenda ‘XXXXXXXXXX’, XXXXXXXX, com os seguintes limites e confrontações: ‘partindo do marco nº XX cravado no eixo da estrada de acesso onde limita com terras do Sr. FULANO DE TAL; daí, acompanhando o eixo da estrada de acesso, na distância de XXX m ao sul até o marco nº XX; daí, fazendo um ângulo de XXº e seguindo em direção Oeste na distância de XXXXm até o marco nº XX limitando deste lado com terras da Sra. FULANO DE TAL; daí, fazendo outro ângulo de XXº seguindo em direção norte na distância de XXXXm até o marco nº XX, limitando deste lado com FULANO DE TAL; daí, fazendo novamente outro ângulo de XXº e seguindo em direção Leste, na distância de XXXm até o marco inicial limitando deste lado com o Sr. FULANO DE TAL”.

fossem os próprios donos do local, exercendo alguns dos poderes inerentes à propriedade (usar/gozar), eis que durante todo esse lapso temporal cuidaram da terra, plantaram, tornando-a produtiva, realizaram benfeitorias nos imóveis, fazendo do local a moradia habitual.

Nesse ponto, calha asseverar que os documentos ora anexados deixam indene de dúvidas o fato de que os autores estão no local há mais de XXXXXXXX anos. Com efeito, o cartão da gestante em nome de FULANO DE TAL, com registro de consultas desde o ano de XXXX, aponta como endereço residencial o mesmo endereço acima declinado (Chácara XXXXXXXXXX, LOCAL).

Some-se a isso que a declaração de escolaridade dos filhos² da primeira autora indicam como endereço residencial a Chácara XXXXXXXXXX, LOCAL, especificando que FULANO DE TAL frequenta a Escola Classe XXXXXXXXXX desde a pré escola (XXXX) e FULANO DE TAL desde o ano de XXXX.

Da mesma forma, na declaração de escolaridade dos filhos da segunda autora³ também consta o endereço da Chácara XXXXXXXXXX, LOCAL, sendo que FULANO DE TAL - nascida em XX.XX.XXXX - frequenta referida instituição desde a pré escola, FULANO DE TAL - nascido em XX.XX.XXXX - frequenta desde o ano de XXXX e, por fim, FULANO DE TAL - nascida em XX.XX.XXXX - frequenta desde o ano de XXXX.

Quanto ao terceiro autor, tem-se que a conta telefônica do terminal instalado na XXXXXXXXXX, Chácara XX, em anexo, é datada de XX.XX.XXXX. Portanto, não há dúvida de que os autores ocupam o imóvel em questão há mais de XXXXXXXX anos.

² FULANO DE TAL e FULANO DE TAL

³ FULANO DE TAL, FULANO DE TAL e FULANO DE TAL

Por outro lado, cumpre ressaltar que durante todo esse tempo em que ocuparam o local, não foram procurados por quem quer que fosse reclamando acerca da propriedade ou posse do imóvel. Ao contrário, durante todos esses anos exerceram posse mansa e pacífica.

Todavia, recentemente (XX de XXXXX), os autores foram procurados pelo Sr. FULANO DE TAL, o qual lhes informou que referido imóvel lhe fora adjudicado, por força de decisão judicial proferida em ação de indenização por benfeitorias / execução de sentença, distribuído sob o nº XXXXXXXXXX, na XXª Vara Cível da Circunscrição Judiciária de XXXXXXXXX, que moveu contra o Sr. FULANO DE TAL, antigo proprietário e, portanto, deveriam desocupá-lo no prazo máximo de XX (XXXXXXX) dias.

Ocorre que, conforme dito, os autores tem a posse de referido imóvel há mais de XX anos, fazendo do local a moradia deles, tornando a terra produtiva e durante todo esse período exerceram posse mansa e pacífica, sem qualquer oposição e de forma ininterrupta. Enfim, demonstrando que possuíam o *animus domini* do imóvel, e que o tinham como seu, a ensejar a pretensão de usucapião.

Acrescente-se, ainda, que os autores/possuidores não são proprietários de nenhum outro imóvel urbano ou rural. Demais disso, não se trata de posse clandestina, violenta ou precária. Preenchem, pois, todos os requisitos exigidos no artigo 191 da Constituição Federal e artigo 1.239 do Código Civil para adquirirem referida propriedade mediante usucapião.

Todavia, uma vez que foram advertidos verbalmente de que deveriam desocupar o imóvel no prazo máximo de XX (XXXXXXX) dias, não lhes resta alternativa senão a tutela jurisdicional para ver resguardado seus direitos em face de quem permaneceu inerte por lapso temporal superior a XX (XXXXXXX) anos.

DO DIREITO

Assegura o artigo 191 da Constituição Federal que adquirirá a propriedade do imóvel, mediante usucapião especial rural, a situação fática que apresentar a junção de alguns elementos fundamentais, quais sejam:

“Art. 191. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”.

Da mesma forma, o artigo 1.239 do Código Civil exige os seguintes requisitos:

“Art. 1.239. Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade”.

Vale mencionar que a posse *ad usucapionem* é a configurada nos termos do Código Civil, qual seja, o exercício de fato, “pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (art. 1.196), como se vê no presente caso.

Com efeito, os documentos acostados à inicial evidenciam o exercício da posse do imóvel rural descrito (com área de XX hectares), com *animus domini*, mansa e pacífica, contínua e pública, durante o prazo prescricional estabelecido em lei, sendo referido imóvel utilizado para moradia dos autores, tendo se tornado produtivo em face do

trabalhado ali desenvolvido, e que não possuem outro imóvel rural ou urbano, preenchendo, destarte, os requisitos constitucionais para adquirir-lhes a propriedade.

A jurisprudência em caso similar:

CONSTITUCIONAL E CIVIL. USUCAPIÃO. REQUISITOS LEGAIS. COMPROVAÇÃO. I - Os autores comprovaram o exercício da posse do imóvel, com animus domini, durante o prazo prescricional estabelecido em lei, cujo bem é utilizado para sua moradia, e que não possuem outro imóvel rural ou urbano, preenchendo, destarte, os requisitos constitucionais para adquirir-lhe a propriedade. II - Recurso provido. Unânime. (TJDFT. 19990310101573APC, Relator JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, 1ª Turma Cível, julgado em 28/02/2005, DJ 02/08/2005 p. 88)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO RURAL ESPECIAL. PREENCHIDOS OS REQUISITOS. Considerando que a parte não é proprietária de imóvel rural ou urbano, possuindo o imóvel em questão como se fosse seu há pelo menos 18 (dezoito) anos, sem oposição, cuja área de terra é produtiva, em zona rural, servindo para a sua moradia e não é superior a cinquenta hectares, não há razão para negar-lhe a propriedade. RECURSO PROVIDO. (Apelação Cível Nº 70012374070, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alzir Felipe Schmitz, Julgado em 20/12/2005)

Vale gizar que a modalidade de usucapião em questão dispensa a prova do justo título e boa fé. Nesse sentido:

“(...) Não existe exigência do justo título e boa-fé nessa modalidade, o que se aplica tanto ao usucapião especial urbano assim como ao usucapião especial rural”. (James Eduardo Oliveira. Código Civil Anotado e Comentado. Ed. Forense. 2ª Edição. P. 1113)

Vê-se, pois, que os autores cumprem todos os requisitos previstos na lei para que possam adquirir por usucapião o imóvel, devendo, portanto, ser declarado mediante sentença.

DA ANTECIPAÇÃO DA TUTELA

O art. 273 do Código de Processo Civil autoriza ao juízo antecipar os efeitos da tutela mediante os seguintes pressupostos:

- I- A prova inequívoca da verossimilhança do fato afirmado, que, no caso em tela, encontra-se consubstanciada nos documentos acostados a esta peça inaugural, que demonstram que os autores são possuidores do imóvel com *animus domini* há mais de XX (XXXXXX) anos e preenchem os demais requisitos a ensejar a pretensão da usucapião.
- II- O fundado receio de dano irreparável, que se justifica pelo fato de os autores terem sido notificados verbalmente, em meados de XX de XXXX, para desocuparem o imóvel no prazo máximo de XX (XXXXXXXX) dias.

Portanto, faz-se necessária a concessão da ordem para garantir aos autores o direito de permanecer no imóvel até julgamento final da presente demanda.

Ressalte-se ainda que tal medida é reversível, uma vez que pode ser modificada ou revogada a qualquer tempo, em decisão fundamentada.

PEDIDO

Pelo exposto, requer:

- a) a concessão dos benefícios da justiça gratuita, com fulcro no art. 4º da Lei nº 1060/50, uma vez que os autores não possuem condições financeiras para custear o processo sem prejuízo da subsistência própria e da família;
- b) a antecipação de tutela para manter os autores na posse da imóvel até julgamento final da demanda;
- c) a citação do(s) réu(s) para responder(em) aos termos da presente ação, sob pena de revelia ;
- d) a intimação do Ministério Público;
- e) a intimação do representante da Fazenda Pública do XXXXXXXXXX;
- f) a intimação dos confinantes FULANO DE TAL, FULANO DE TAL, FULANO DE TAL e FULANO DE TAL, conforme as especificações já citadas, para que se manifestem, caso queiram, a respeito da pretensão veiculada pelos autores;
- g) a prodedência do pedido, para o fim de declarar, em favor dos autores, a aquisição por usucapião da propriedade do imóvel matriculado sob o nº XXXXXXXXX

no Cartório do XX Ofício de Registro de Imóveis e situado na XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX, LOCAL, bem como que a sentença seja transcrita no registro de imóveis, mediante mandado, por constituir esta título hábil para o respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

h) a condenação do(s) réu(s) ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios a serem revertidos em favor do Fundo de Apoio e Aparelhamento do CEAJUR - PROJUR (artigo 1º da Lei Complementar Distrital n.º 744, de 04 de dezembro de 2007), que deverão ser recolhidos junto ao Banco XXXXx, por meio de DAR (documento de Arrecadação), com código XX - Honorários de Advogados.

Protestam provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, em especial pela documentação juntada com a inicial e depoimento das testemunhas constantes do rol anexo.

Dá-se à causa o valor de R\$ XXXXXXXX (XXXXXXX reais)⁴.

Nestes termos, pede deferimento.

XXXXXXXX/XX, XX de XXXXXX de XXXXXX.

⁴ Conforme laudo de avaliação em anexo, datado de XX.XX.XXXX, o imóvel rural objeto desta ação foi avaliado em R\$ XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX reais)

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL

FULANO DE TAL

DEFENSORA PÚBLICA

ROL DE TESTEMUNHAS:

1- FULANO DE TAL

END.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXX

2- FULANO DE TAL

END.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXXXX

3- FULANO DE TAL

END.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel: XXXXXXXXXX