

____^a VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Nome do Autor], [Nacionalidade do Autor], [Estado Civil do Autor ou Natureza Jurídica], [Profissão do Autor ou Atividade Principal], inscrito no [CPF/CNPJ] sob o nº [CPF/CNPJ do Autor], com endereço eletrônico em [Endereço Eletrônico do Autor], residente e domiciliado em [Endereço do Autor], por intermédio de seu advogado abaixo assinado, conforme instrumento de procuração em anexo, onde receberá intimações e notificações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor a presente:

AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO

em face de [Nome do Réu], [Nacionalidade do Réu], [Estado Civil do Réu ou Natureza Jurídica], [Profissão do Réu ou Atividade Principal], inscrito no [CPF/CNPJ] sob o nº [CPF/CNPJ do Réu], com endereço eletrônico em [Endereço Eletrônico do Réu], residente e domiciliado em [Endereço do Réu].

Das Preliminares

Da Necessidade de Concessão do Benefício da Justiça Gratuita

A autora declara, para os devidos fins, que não possui condições financeiras de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios sem prejuízo do próprio sustento e de sua família. Tal situação se comprova pela sua ocupação e renda auferida. Assim, requer a concessão dos benefícios da justiça gratuita, nos termos do artigo 98 e seguintes do Código de Processo Civil e do artigo 5º, inciso LXXIV da Constituição Federal. A declaração de hipossuficiência e documentos anexos comprovam a necessidade do benefício. Desta forma, a concessão da gratuidade de justiça é medida que se impõe, garantindo o acesso à justiça e o exercício pleno do direito fundamental à assistência jurídica integral e gratuita.

Dos Fatos

A presente demanda versa sobre a disputa de propriedade de metade ideal de um terreno situado na Rua xxxxxxxxx matriculado sob o nº xxxxxx no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, contribuinte nº xxxxxxxxxx, com área total de 650 m². A autora, movida pela injustiça e pela posse legítima que exerceu por anos, busca a declaração de domínio sobre a fração ideal que lhe pertence de direito, em face dos atos ilegais perpetrados pelos réus.

Em xxxxxxxxxxxx, por meio de escritura pública lavrada perante o Tabelião de Notas do Distrito de xxxxxxxxxxxx da Comarca da Capital, o xxxxxxxxxxxx, tio da autora, adquiriu do segundo réu, Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxx, a metade ideal do imóvel em questão. Embora essa aquisição não tenha sido levada a registro na Serventia Imobiliária competente, ela representa o marco inicial da transferência de direitos sobre a fração do terreno. O Sr. xxxxxx, posteriormente, cedeu seus direitos aquisitivos ao genitor da autora, Sr. xxxxxx, consolidando a intenção de transferir a propriedade à família.

Ainda que a formalização da transferência de propriedade não tenha sido perfeita, a posse do imóvel foi, de fato, exercida por membros da família da autora. Em razão de desavenças familiares e como forma de sanção, o Sr. xxxxxxxxxxxx firmou contrato de cessão de direitos aquisitivos sobre o imóvel, exclusivamente, com o irmão da autora, Sr. xxxxxxxxxxxx. Contudo, mesmo após essa cessão, as notificações de IPTU passaram a ser enviadas ao irmão da autora, demonstrando o reconhecimento, ainda que tácito, da posse exercida por ele.

No terreno, existiam duas casas: uma do irmão da autora e outra menor, onde residia um primo, Sr. xxxxxxxxxxxx. Este último, em um gesto de solidariedade, abrigou a autora em um momento de dificuldade financeira. Contudo, o Sr. xxxxxxxxxxxxabandonou a sua casa no ano de 2000. A partir desse momento, estabeleceu-se uma composses entre a autora, seus filhos e seu esposo, e seu irmão, sobre o terreno. A autora, com *animus domini*, passou a exercer a posse sobre a parte que lhe cabia, realizando atividades como capinar o mato, limpar o terreno e cuidar dele como se fosse sua propriedade.

Em 2003, o Sr. xxxxxxxxxxx abandonou a sua casa, pois seu pai lhe doou outro terreno em xxxxxxxxxxx. A posse da autora sobre a fração ideal, portanto, tornou-se ainda mais evidente e incontestável. A prova disso é que o próprio irmão da autora chegou a ajuizar ação de reintegração de posse, que foi encerrada com a homologação de um acordo, onde o terreno seria dividido em duas partes iguais e um muro divisório seria construído.

A autora, diante da necessidade de mudar-se para outro imóvel em xxxxxxxxxxx, devido à pequena estrutura da casa situada no terreno em xxxxxxxxxxx, passou a visitar o local com menos frequência. Foi nesse contexto, aproveitando-se da ausência da autora e da sua família, que o primeiro réu, Sr.

xxxxxxxxxxxxx, passou a ocupar o terreno a partir do ano de 2022, destruindo as moradias existentes para construir sua própria casa.

A ação do primeiro réu culminou na lavratura de escritura pública de venda e compra do imóvel em xxxxxxxxxxxx, na qual o segundo réu, Sr. xxxxxxxxxxxx, declarou-se proprietário do bem. Contudo, tal negócio jurídico é nulo de pleno direito. O Sr. xxxxxxxx, ao tempo da venda, já não era mais o proprietário da metade ideal do terreno, tendo alienado o bem ao tio da autora em 1991. A venda realizada foi, portanto, *a non domino*, um ato que não pode gerar efeitos jurídicos válidos, pois o vendedor não detinha o poder de dispor do bem.

A autora, amparada pela posse mansa, pacífica e com *animus domini* que exerceu por anos sobre a fração ideal do terreno, e diante da evidente má-fé dos réus, que agiram para privá-la de seu direito, busca a tutela jurisdicional para ver reconhecido o seu direito de propriedade sobre a metade ideal do imóvel, conforme as provas documentais que instruem esta inicial: Termo de Audiência, Contrato, Planta do Imóvel e Carnê de IPTU. A presente ação visa restabelecer a justiça e garantir o direito da autora sobre o bem que lhe pertence.

Do Direito

Adentrando-se no mérito, evidencia-se que o Autor faz jus aos pedidos formulados, conforme se demonstrará. A seguir, serão apresentados os fundamentos jurídicos e fáticos que sustentam a pretensão autoral, detalhando cada aspecto relevante para o deslinde da causa.

Nulidade da venda a *non domino*

A venda do imóvel em questão, perpetrada pelo segundo réu ao primeiro réu em xxxxxxxxxxxx, padece de nulidade absoluta, porquanto se configura como uma venda a *non domino*. A essência dessa modalidade de vício reside na ausência de titularidade do alienante sobre o bem objeto da transação no momento da sua concretização. O princípio da *non domino* é basilar no direito brasileiro, e sua aplicação, no caso vertente, é inequívoca.

O Código Civil, em seu artigo 1.245, estabelece, de forma peremptória, que a transferência da propriedade imobiliária entre vivos somente se perfaz com o registro do título translativo no competente Cartório de Registro de Imóveis. A formalidade do registro é, portanto, elemento constitutivo da propriedade, e sua ausência impede a transmissão válida do domínio.

No caso em tela, o segundo réu, Sr. xxxxxxxxxxxx, já havia alienado a metade ideal do imóvel ao Sr. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, conforme escritura pública lavrada em xxxxxxxxxxxx. Embora o registro dessa alienação anterior não tenha sido efetivado, a transmissão da posse, corroborada pela escritura pública, despojou o Sr. xxxx da capacidade de dispor novamente da integralidade do bem como proprietário. A alienação anterior, ainda que sem registro, gerou efeitos jurídicos relevantes, limitando a capacidade de disposição do Sr. xxx.