



Número: **0001298-59.2014.8.15.2001**

Classe: **USUCAPIÃO**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **07/02/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Usucapião Especial (Constitucional)**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
VILBERTO PEREIRA DE LUCENA (REPRESENTANTE)	JULIANA REGIS ARAUJO COUTINHO (ADVOGADO) renata soares sobchacki (ADVOGADO)
EVANDRO GOMES CORREIA (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)
MARIA LAURINETE COUTO GOMES (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)
JOSE HILTON GREGORIO XAVIER (REU)	ROMANA MARIA NETA DE SOUSA XAVIER (ADVOGADO) JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ (ADVOGADO) GEOVA DA SILVA MOURA (ADVOGADO)

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
51282302	12/11/2021 18:35	ALEGACAO FINAL EM FORMA DE MEMORIAL	Documento de Comprovação

**DOUTO JUÍZO DA 4ª VARA CIVIL DA COMARCA DA CAPITAL
PARAIBANA.**

USUCAPIÃO

PROCESSO DE Nº 0001298-59.2014.8.15.2001

PROMOVENTE: VILBERTO PEREIRA DE LUCENA

**PROMOVIDO: EVANDRO GOMES CORREIA, MARIA LAURINETE
COUTO GOMES E JOSÉ HILTON GREGÓRIO XAVIER**

**EVANDRO GOMES CORREIA, MARIA LAURINETE
COUTO GOMES e JOSÉ HILTON GREGÓRIO XAVIER**, sobejamente identificados nos autos eletrônicos; de maneira conjunta, através dos seus advogados *in fine* subscritos eletronicamente; devidamente constituídos através do instrumento procuratório encartado no **id de nº 28275420 – págs. 06/07**; vem perante este D. Juízo para no prazo judicial, termos e modo, ofertar a presente **ALEGAÇÃO FINAL EM FORMA DE MEMORIAL**; pelo que, expõem, aduzem e ao final requerem:

1. DO RESUMO DOS FATOS

Emérito Magistrado, conforme aflora dos autos, trata-se a presente demanda, de uma ação de usucapião do imóvel devidamente identificado na exordial.

Na qual, alega o Promovente, que **supostamente** ocupava o imóvel de maneira mansa e pacífica, contínua e sem oposição com *animus domini* há mais de 12 anos.

E que há poucos meses teria recebido uma visita dos promovidos, na qual, por medo, teria aceito uma “indenização” de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil) para que saísse do imóvel e “*abrisse mão do seu direito*” (*sic*); e que por medo aceitou.

E quando soube que o imóvel teria sido vendido por R\$ 200.000,00 (Duzentos mil Reais), “*...se sentindo lesado*”, pelo valor ínfimo que recebeu, em relação ao valor da venda; não teria restado outra alternativa, senão ingressar com a presente demanda.



2. DOCUMENTOS JUNTADOS PELO PROMOVENTE

Com a inicial, o Promovente, além dos documentos pessoais e comprovante de residência; na tentativa de provar o alegado, juntou apenas 03 (três) documentos, a saber:

- 1º) RECIBO - Id de nº 28275414 - pág. 08;
- 2º) CERTIDÃO DE REGISTRO DE IMÓVEL - Id de nº 28275414 - pág. 10;
- 3º) FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL NA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO DA PREFEITURA DE JOÃO PESSOA - Id de nº 28275414 - pág. 11;

3. DAS PROVAS DOS AUTOS

Em relação as provas coligidas aos autos, merece destacar, que se resumirá nas provas documentais trazidas com a inicial e com a contestação;

Pois, por parte dos Peticionários, optaram por não produzir prova testemunhal; já a Parte promovente, nos termos dos registros da mídia referente a audiência instrutória realizada no último dia 03 (Três) do mês em curso; almejou adiar a audiência, sob a alegação de que uma **única testemunha** que seria ouvida, estaria doente e impossibilidade de participar do ato;

Porém, como o Promovente, não atendeu ao prazo e forma, para juntada do rol testemunhal (CPC: art. 357, §§ 4º e 5º); tal prova, **após impugnada pelos Peticionários**; pelo D. Juízo **foi devidamente indeferida a sua produção** (sem protestos da Parte Promovente).

4. CONTROVÉRSIA DA DEMANDA

Excelência, por se tratar de uma ação de usucapião, o deslinde da controvérsia, nos termos do art. 373, I¹, do CPC, para o Promovente, consistiria, no caso concreto, provar a posse mansa, pacífica, sem oposição, com *animus domini* pelo **prazo prescricional aquisitivo** necessário para adquirir a propriedade do imóvel usucapiendo.

¹ Art. 373. O ônus da prova incumbe:
I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;



E como restou provado nos autos, o Promovido, “de longe”, **não conseguiu se desincumbir de tal dever legal de provar o prazo prescricional aquisitivo**; como será minudentemente demonstrado.

5. DA ABSOLUTA AUSÊNCIA DE PROVA

Emérito Magistrado, como dito, ao Promovente para o deslinde da questão, nos termos do art. 373, I, do CPC, caberia provar o prazo prescricional aquisitivo da usucapião.

Porém, as provas documentais carreadas aos autos, são uníssonas, monolíticas e contundentes, no sentido de provar **exatamente o contrário do alegado pelo Promovente, na exordial.**

Implicando dizer, que as provas existentes nos autos, rebatem e afastam; **as inverdades alegadas** pelo promovente e principalmente, testificam a total **ausência do alegado prazo prescricional aquisitivo**;

E por questão didática, para fins de facilitar a exposição dos argumentos **e apreciação das provas**, em sede de alegação final; vejamos de maneira discriminada adiante.

E para tanto, será analisada/rebatida todas as inverdades alegadas pelo promovente; Que são devidamente rechaçadas pelas provas dos autos.

1ª) Disse o Promovente na sua exordial:

“O autor vinha mantendo a posse do imóvel localizado na Rua Horácio Trajano de Oliveira, 238, Cristo Redentor, nesta Capital, desde 2001, de forma mansa e pacífica, contínua, sem oposição e com animus domini, ou seja, há mais de 12 anos.” (Destaquei e Grifei) (Cf. id de nº 28275414 – pág. 01)

Excelência, a prova documental que refuta, afasta e pulveriza tal inverdade, é o próprio **recibo** juntado tanto pelo Promovente (**id de nº 28275414 – pág. 09**); quanto pelos ora Peticionários (**id de nº 28275420 – pág. 11**).

E neste documento, verifica-se que foi emitido em **21/03/2013**.

E quando se confronta tal data do recibo, com a data que foi ajuizada a demanda, que foi em **07/02/2014**; constata-se um lapso



temporal de **quase um ano**; ou seja, **exatos 09 (nove) meses e 17 (dias)**.

Logo, documentalmente se prova a inverdade alegada pelo Promovente, quando disse que detinha a posse de maneira **contínua há mais de 12 anos e com *animus domini***;

Pois, como visto, **ele não detinha a posse do imóvel, ele não estava residindo no imóvel**, ao passo que conforme dito por ele próprio na inicial; tão logo recebeu os R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil Reais) e assinou o recibo; **desocupou o imóvel**;

E só depois de quase dez meses que havia deixado o imóvel, foi que o Promovente resolveu ingressar com **a presente ação de usucapião**; que, *data venia*, além de ser uma **aventura jurídica**; a bem da verdade, nos termos do nosso Diploma de Ritos Civis, trata-se de **um ato de litigância de má-fé (CPC: art. 80, II e III)**, passível de responder por perdas e danos (CPC: art. 79).

Pois, sabe-se que para ingresso de uma ação de usucapião, necessário **o exercício efetivo da posse qualificada**; que de maneira simplificada, consiste justamente em ter a propriedade como sua, no conhecido *animus domini*.

Ou seja, resta evidenciado a inverdade do Promovido, pois, **sequer estava residindo no imóvel quando ingressou com a ação** de usucapião; portanto, ao contrário do que ele disse, é impossível alegar a **posse contínua**, por 12 anos e muito menos o *animus domini*; sobre um imóvel, no qual, **sequer nele residia, numa total ausência de posse**;

Ademais, por outro quadro, o fato de não estar residindo no imóvel, por quase um ano, e ter ingressado com a ação de usucapião.

Leva-nos a uma questão de ordem processual, que inclusive foi alegada na peça defensiva (id de nº 28275414 – pág. 26 – continuando no id de nº 28275420 – págs. 01/04);

Que é a ausência de legitimidade ou de interesse processual (CPC: art. 337, XI); questão que, *permissa venia*, deve ser enfrentada pelo D. Juízo.

2ª) A outra inverdade a ser rebatida, e a seguinte:

“Quando habitou o local, o imóvel encontrava-se abandonado, passando a residir e cuidar do bem como se fosse seu, garantindo sua preservação, além de realizar benfeitorias no imóvel e pagar todas as contas de água e luz



que estavam atrasadas. ” (Destaquei e Grifei) (Cf. id de nº 28275414 – pág. 01)

Neste ponto, *permissa venia*, a inverdade “salta aos olhos”, **primeiro**, em razão da própria versão inverossímil alegada pelo Promovente.

Pois, como visto, da maneira absurda por ele dita; e quer que se acredite, é que o imóvel estaria “abandonado”; e que por conta disso, simplesmente, “como se estivesse passeando na via pública” de maneira aleatória, teria encontrado tal imóvel sem dono, abandonado; e por conta disso teria passado a residir e cuidar.

Data venia, trazer tal versão inverossímil, é “querer brincar com a inteligência alheia”;

Noutro passo, a inverdade constante no excerto ora rebatido; é em razão do fato de que ele alegou, que depois de encontrado “abandonado” e ter cuidado do imóvel usucapiendo; **teria inclusive pago todas** as contas de água e luz e feito benfeitorias.

Porém, não por acaso, de maneira sintomática; verifica-se que o Promovente, para respaldar a sua alegação; **não juntou sequer um recibo de água ou luz**, por ele supostamente pago; ou mesmo, qualquer documento ou foto, que fosse, para provar as supostas benfeitorias por ele alegado.

3ª) A outra inverdade a ser afastada foi a seguinte:

“O autor é reconhecido por todos os vizinhos como o proprietário do local. Além disso, também vem pagando o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) desde 2001 (documentos inclusos).” (Destaquei e Grifei) (Cf. id de nº 28275414 – pág. 01)

Continuando na saga do desmonte das inverdades, alegou o Promovente, que era reconhecido “*por todos os vizinhos como proprietários do local*”;

Porém, ao contrário do aduzido, **não arrolou prova testemunhal (que inclusive poderia e deveria ser os alegados vizinhos)**, que eventualmente poderia provar, que além de ser reconhecido como proprietário; provaria também, e principalmente, **o que seria fundamental e imprescindível numa ação de usucapião, que seria demonstrar o suposto e alegado lapso temporal prescricional aquisitivo.**



O que evidentemente, não ocorreu.

Destaque-se ainda, que alegou também, que teria pago os IPTU's desde 2001, inclusive, teria juntado tais comprovantes nos autos.

Ocorre, que tal alegação teve a mesma sorte das anteriores; ou seja, pelas provas dos autos, ficou novamente demonstrado **a sua inverdade**.

E neste sentido, duas são as constatações; **a primeira**, ao ter alegado que tais comprovantes teriam sido juntados com a inicial.

Porém, como dito alhures (**Cf. item 2**), o Promovente, só juntou 03 (três) documentos; quais sejam, o recibo (**Id de nº 28275414 - pág. 08**); a certidão do registro de imóvel (**Id de nº 28275414 - pág. 10**); e por fim, a ficha cadastral do imóvel na Secretaria de Planejamento da Prefeitura de João Pessoa (**Id de nº 28275414 - pág. 11**).

O que implica dizer em outro verbo, que os alegados comprovantes de pagamento dos IPTU's desde 2001, **nunca foram juntados nos autos** pelo Promovente; e por uma razão muito simples, pois, tal alegação, **é inverídica**.

A Segunda constatação, que repele tal alegação (do pagamento dos IPTU's desde 2001); prova-se através do documento juntado pelos Peticionários, constante no **id de nº 28275420 - pág. 16**.

Que consiste na **Razão dos Débitos Ativos do Imóvel** (ora usucapiendo), emitido pela Secretaria da Receita da Prefeitura de João Pessoa; através do qual, verifica-se que constava na dívida ativa do município pelo **não pagamento dos IPTU's dos anos de 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012**;

Inclusive, tais débitos, foram na verdade, quitados pelo **atual, legítimo e legal proprietário do imóvel**, o senhor Jailton Soares de Sousa; como assim ficou acertado contratualmente (na cláusula segunda), como pode ser aferido no contrato de compra e venda encartado no **id de nº 28275420 - pág. 13**.

4º) Outra colocação do Promovente, que cabe questionamento:

*“Impende destaque, que há poucos meses o demandante recebeu a visita dos réus que tinham como finalidade reaver o imóvel e, **para tanto, o coagiram a aceitar uma quantia irrisória a título de indenização, no valor de R\$ 25.000,00, para que o mesmo saísse da casa e abrisse mão de seu***



direito. Por medo, o autor assinou a documentação que lhe fora apresentada e se retirou do imóvel.”

“Assim sendo, se sentindo lesado, posto que foi obrigado a sair do imóvel, que era tido como seu a mais de uma década, por uma quantia ínfima em referencia (sic) ao valor do imóvel.”

Portanto, não vê outra alternativa, senão, impetrar presente demanda”

(Destaquei) (Cf. id de nº 28275414 – pág. 01)

Excelência, os excertos em foco, só robustecem o que até então foi minuciosamente analisado;

Ou seja, a ação em rebate, *data venia*, além de ter sido construída num “alicerce de inverdades” (como até então foi provado); **é absolutamente ausente de qualquer prova do que alegou.**

E como não poderia ser diferente, os excertos em foco, são a concretização de tal situação.

Pois, como visto, alegou o Promovente que só assinou o recibo e recebeu o valor de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil Reais), por supostamente ter sido “coagido”.

Versão igualmente inverídica, pois, **não encontra nenhum amparo probante** nos autos, que venha respaldar tal alegação de coação.

Afinal, não seria demais imaginar, que, *permissa venia*, se tal fantasiosa situação tivesse realmente acontecido, facilmente, poderia ter o Promovente, naquela distante ocasião, prestado alguma queixa perante a autoridade policial; ou mesmo, **e mais ainda**, teria procurado o Poder Judiciário para através das medidas e ações próprias, ter anulado ou questionado tal situação ou o recibo em questão (**Id de nº 28275414 – pág. 08**).

Mas, ao contrário disso, ou seja, do que deveria ter sido feito (*caso realmente, tivesse ocorrido a coação alegada*); o Peticionário “apenas” aceitou o valor, que inclusive foi devidamente depositado na sua conta bancária (como atesta o respectivo comprovante de depósito constante no **id de nº 28275420 – pág. 12**) e saiu do imóvel.



Para só depois de quase um ano, ingressar com a ação de usucapião, alegando que teria saído do imóvel só porque supostamente teria sido coagido.

Definitivamente, é igualmente uma versão inverossímil e como como tal, não poderia ser diferente (por ser inverídica), neste sentido, não possuir nenhuma prova nos autos.

Por fim, ainda rechaçando tal excerto alegado pelo Promovente, cabe destacar os seus dois últimos parágrafos.

Que como pode ser visto, o Promovente informa que só *“impetrou a presente demanda”*, pois, teria *“se sentido lesado”*.

Ou seja, pelas próprias palavras dele e numa interpretação sistemática das provas dos autos, notadamente, **pela absoluta ausência de provas**, constata-se que o Promovente, na verdade, buscava através da presente ação de usucapião, “maneira” de aumentar o valor recebido de R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil Reais).

Ou seja, de maneira deliberada, buscou uma **via inadequada**, no caso uma ação de usucapião, com objetivo diverso, para o qual almejava (que seria aumentar o valor recebido da indenização); e neste caso, reforçar-se a alegação outrora colocada, de que a presente demanda, **é eivada pela mácula da litigância de má-fé**.

6. DO QUE REALMENTE RESTOU PROVADO NOS AUTOS

Por fim Excelência, após analisar as provas dos autos, rebatendo **todas** as alegações do promovente.

Resta concluir e focar no que realmente aconteceu e **que restou provado nos autos**.

E neste sentido, diga-se que como ficou demonstrado e provado nos autos:

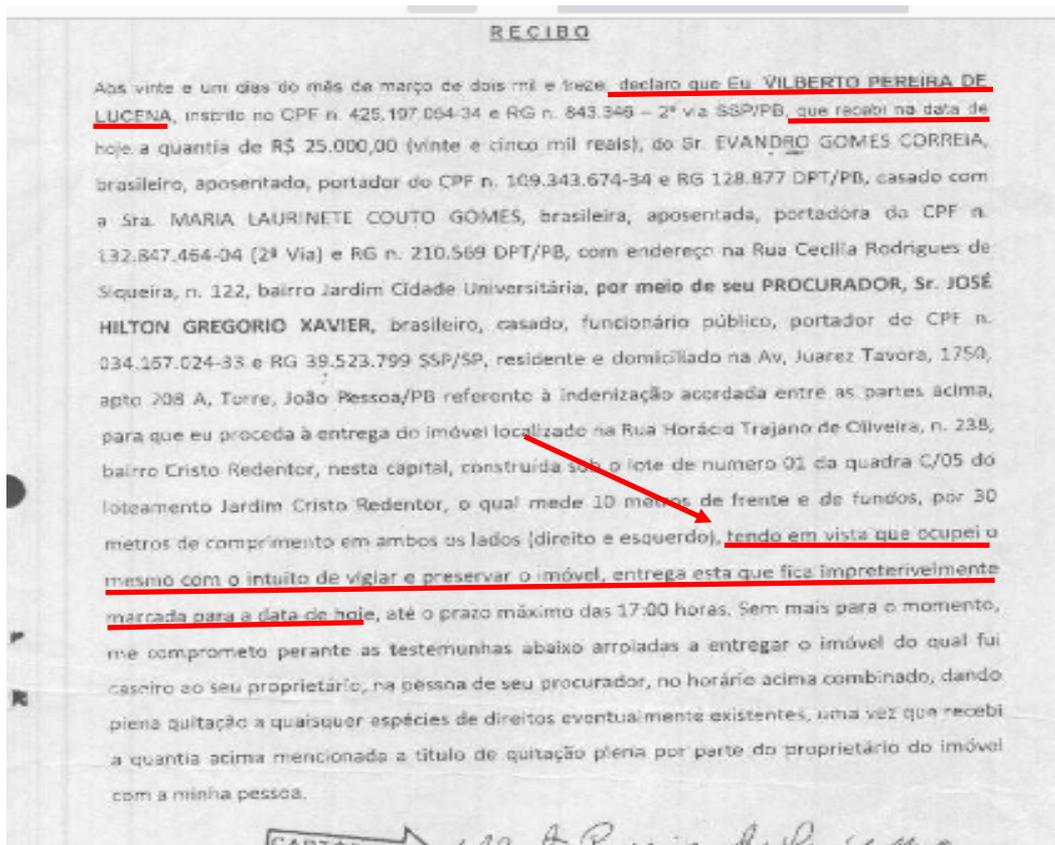
- (i)** que o promovente, só ingressou com a presente ação de usucapião, depois de quase um ano de ter deixado o imóvel;
- (ii)** de que **todas** as alegações feitas na exordial eram inverídicas, a exemplo, de que teria pago todas as contas de água e luz e IPTU; de que teria sido coagido para sair do imóvel, etc;
- (iii)** E que, como provado e dito por ele próprio, só teria ingressado com a ação de usucapião, por ter sido sentido “lesado” por ter recebido apenas R\$ 25.000,00 (Vinte e cinco mil Reais).



Mas, além de tudo isso excelência, **a verdade é que**, o Promovente, **antes de espontaneamente entregar o imóvel**, não havia nele morado pelo tempo que alegou, que inveridicamente, teria sido de doze anos; tanto o é, **que ele não conseguiu produzir nenhuma prova neste sentido**.

Ou seja, a verdade é que o Promovente, antes de desocupar o imóvel, **repita-se, espontaneamente**; nele havia morado **pouco mais de três anos**; **E que por respeito a verdade e por lealdade processual**, esta situação específica, também não consta efetivamente provada nos autos (embora seja a verdade).

Porém, por outro lado, existe a verdade que **restou efetivamente provado nos autos**, através do recibo, que como já dito, foi juntado tanto pelo Promovente (**id de nº 28275414 - pág. 09**); quanto pelos ora Peticionários (**id de nº 28275420 - pág. 11**); e que merece ser focado neste momento derradeiro; como pode ser verificado no seu *print* adiante:



PRIMEIRA FATO PROVADO COM O RECIBO:

Tal documento, foi assinado pelo Promovente, inclusive “com firma reconhecida”, e como tal, como um documento particular (CPC: art. 408), possui força probante no sentido de **se presumir verdadeiras as alegações nele contidas**, em relação ao seu signatário (No caso, o ora Promovente).

Ademais, merece destaque, o fato de que, além de ter tido a firma reconhecida; dito documento foi também juntado pelo Promovente.

Ou seja, é um documento hígido, legal e incontestado.

E através dele ficou provado que o Promovente, residiu no imóvel, em **forma de comodato, tão somente e unicamente “no intuito de vigiar e preservar o imóvel”**.

SEGUNDO FATO PROVADO COM O RECIBO:

E em decorrência da situação da posse do imóvel usucapiendo, que como visto e provado, **foi em regime de comodato**, implica dizer, do ponto de vista legal, que o Promovente, antes de sair do imóvel de **maneira espontânea, detinha a chamada “posse precária”**.

Ou seja, *permissa venia*, independente do tempo de ocupação que tivesse passado, ainda assim, jamais se configuraria numa **“posse qualificada”**, que só nesta situação, autorizar-se-ia o ingresso de uma ação de usucapião.

Portanto, as provas dos autos, deram conta, com clareza solar, que de todas as maneiras e perspectivas analisadas, que a ação deve ser julgada improcedente; mais ainda, deve-se também, por tudo que foi dito e provado, ser considerada litigância de má-fé.

EX POSITIS, O Promovente vem perante este D. Juízo para requerer o acatamento **in totum** da presente alegação final em forma de memorial; E face ao aduzido e provado, **REQUER:**

1. Seja **julgada improcedente** a presente demanda; requer, outrossim, pelas razões apresentadas, que seja declarada ainda, litigância de má-fé, nos termos do art. 80, II e III, do CPC; condenando por consequência, nas perdas e danos (CPC: at. 79).



Nesses termos,
Pede e Espera Deferimento.

João Pessoa – PB, 11 de novembro de 2021.

JOSÉ LUÍS MENÊSES DE QUEIROZ
ADVOGADO
OAB/PB 10.598

ROMANA MARIA DE SOUSA XAVIER MENDES
ADVOGADA
OAB/PB 19.953

GEOVÁ DA SILVA MOURA
ADVOGADO
OAB/PB 19.599

