**MODELO DE PETIÇÃO**

**PROCESSO CIVIL. PROVA. DOCUMENTO NOVO. JUNTADA. POSSIBILIDADE**

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

-- Juntada de “*Contrato Particular de Compra e Venda*” –

-- Documento novo, só agora localizado pela autora --

Usucapião n. ...

(nome), já qualificada, por seu advogado *in fine* assinado, nos autos epigrafados promovidos contra ..., vem, respeitosamente, juntar documentos, apresentar seu rol de testemunhas para a audiência de instrução e julgamento que será realizada no dia “..., às ... horas, pelo que passa a expor:

2. A autora às fls. ..., esclareceu a douta representante Ministerial como entrou na posse do imóvel usucapiendo “...” explicou que o imóvel pertencia ao casal e procedeu a juntada do “*formal de partilha*” de sua separação judicial consensual com o ex-cônjuge ... (vide fls. ...).

3. Verificar-se na inicial da petição de partilha, formalizada em “...”, que restou estabelecido que o imóvel usucapiendo caberia à autora, ...

4. A partilha foi homologada por sentença transitada em julgado no dia “...”, tendo sido expedido o Formal de Partilha na data de “...” -(vide formal de partilha juntado às fls. ...).

5. A autora vem nessa oportunidade proceder à juntada do “*Contrato Particular de Compra e Venda*” firmado em “...” pelo preço de R$ ... (...) a serem pagos da seguinte forma: R$ ... (...) no ato da assinatura, R$ ... (,,,) dentre de vinte dias e o restante R$ ... (...) dentro de quarenta dias, sendo que estas duas últimas parcelas foram representadas por notas promissórias de emissão do promissário-cessionário ...ex-cônjuge da autora ... – (doc. n. ...).

6. Outrossim, necessário esclarecer que esse “*Contrato Particular de Compra e Venda*” somente foi localizado pela autora na data de hoje (CPC, art. 435)[[1]](#footnote-1).

7. A respeito, leciona HUMBERTO THEODORO JÚNIOR: "*Mesmo para os que são mais rigorosos na interpretação do dispositivo em mira, o que se deve evitar é a malícia processual da parte que oculta desnecessariamente documento que poderia ser produzido no momento próprio. Assim, quando já ultrapassado o ajuizamento da inicial ou a produção da resposta do réu, desde que inexistente o espírito de ocultação premeditada e o propósito de surpreender o juízo, verificada a necessidade, ou a conveniência, da juntada do documento, ao magistrado cumpre admiti-la.*" (*in* Curso de Direito Processual Civil, volume I - Teoria Geral do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento -, Editora Forense, Rio de Janeiro, 39ª edição, 2003, P. 415).

8. No mesmo sentido é a lição de NELSON NERY JÚNIOR E ROSA MARIA DE ANDRADE NERY: "*Documentos novos. (...) Deve estar presente na avaliação do julgador, sempre, o princípio da lealdade processual, de sorte seja permitida a juntada de documento nos autos, apenas quando nenhum gravame houver para a parte contrária*." (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante", Ed. Revista dos Tribunais, São Paulo, 7ª edição, 2003).

9. Único posicionamento do Egrégio TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS:

“*AÇÃO DE USUCAPIÃO - JUNTADA DE DOCUMENTOS PELOS AUTORES POSTERIORMENTE A INICIAL - POSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE MALÍCIA DA PARTE EM OCULTAÇÃO DOS ESCRITOS - PRECLUSÃO INOCORRENTE - MANUTENÇÃO DOS DOCUMENTOS NOS AUTOS - BUSCA DA VERDADE REAL*” (TJMG A. I n. 2.0000.00.371853-2/000, Rel. TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO, DJ: 09/11/2002).

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO. JUNTADA DE DOCUMENTOS. - DOUTRINA E JURISPRUDÊNCIA vêm entendendo pela possibilidade de juntada de documentos, ainda que não sejam novos, durante a instrução processual, sem que configure afronta aos artigos 396 e 397 do CPC/73, desde que não esteja evidenciado o intuito da parte de ocultação da informação pertinente*.” (TJMG - A.I n.1.0434.08.013413-4/001, Rel. FERNANDO BOTELHO, DJ: 10/08/2010).

10. Destarte, o presente Contrato Particular de Compra e Venda demonstra à saciedade o exercício pleno, sem interrupção, da posse mansa e pacífica do imóvel usucapiendo por parte da autora, pelo período superior a 20 (vinte) anos. Também, realçado com vigor o requisito do justo título e boa-fé[[2]](#footnote-2). Assim, satisfeito por inteiro o rigor da disposição contida no art. 1.242 do Código Civil.

11. Com a palavra o colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS:

“*USUCAPIÃO ORDINÁRIO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA. A promessa de compra e venda é título hábil a embasar a ação de usucapião ordinário*” (Apel. Cível n. n 1.0024.06.122836-7/001, Rel. JOSÉ ANTÔNIO BRAGA DJ: 29/07/2008).

“*USUCAPIÃO ORDINÁRIO - POSSE MANSA, PACÍFICA E CONTÍNUA EXERCIDA POR MAIS DE 15 (QUINZE) ANOS DE MODO INCONTESTE, UNÂNIME, COM JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDAO compromisso de compra e venda configura justo título, pois possibilitaria ao possuidor futura transcrição desse documento ou substituição por outro definitivo*” (Apel. Cível n. 1.0027.06.094043-7/001, Rel. CLÁUDIA MAIADJ:06/11/2008).

“*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA - JUSTO TÍTULO. Na ação de usucapião extraordinária, donde o justo título é prescindível, tem interesse de agir o autor que, em tese, preenche os requisitos elencados no art. 1.238 do CC/2002*.” (TJMG, Apel. Cível n.1.0624.06.009592-1/001, Rel. Marcos Lincoln, DJ: 28.01.2011)

“*DIREITO CIVIL. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. REQUISITOS LEGAIS. A usucapião constitui-se como o modo originário de aquisição do domínio pela posse mansa e pacífica, por determinado lapso temporal, sendo este fixado na legislação. Os requisitos legais para o usucapião denominado extraordinário são: I) posse; II) animus domini""; III) objeto hábil; IV) transcurso temporal*.” (TJMG, Apel. Cível. n. 1.0180.01.002910-6/001, Rel. Maria Elza, DJ: 25.11.2010)

“*USUCAPIÃO ORDINÁRIA. REQUISITOS DO JUSTO TÍTULO - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - DOCUMENTO HÁBIL - O compromisso de COMPRA E VENDA de imóvel não transcrito no Registro Imobiliário, constituído pelo instrumento público ou particular, firmado por possuidor a 'non domino', aliado à boa-fé subjetiva do compromissário comprador, emanada do desconhecimento do vício que afeta o negócio jurídico,e quando exercida mansa e pacífica, de modo ininterrupto, no prazo prescrito em lei, não padece de vício formal ou substancial, se tido como título hábil a transferir o domínio e respectiva cessão de direitos ao possuidor, sendo, portanto, justo título necessário à prescrição aquisitiva e para o exercício da usucapião ordinária.”* (Apel. Cível n. 1.0471.05.055949-4/001, Rel. SELMA MARQUES,DJ:30/07/2008)

12. Não destoa o ínclito SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA:

“*REIVINDICATÓRIA. USUCAPIÃO COMO DEFESA. ACOLHIMENTO. POSSE DECORRENTE DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. JUSTO TÍTULO. BEM DE FAMÍLIA. A jurisprudência do STJ reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, O INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.”* (STJ - Recurso Especial n. 174.108 – SP - Relator: Ministro BARROS MONTEIRO, DJ: 15/09/2005 - Quarta Turma).

"*USUCAPIÃO ORDINÁRIO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. JUSTO TÍTULO. Tendo direito a aquisição do imóvel, o promitente comprador pode exigir do promitente vendedor que lhe outorgue a escritura definitiva de compra e venda, bem como pode requerer ao juiz a adjudicação do imóvel. segundo a jurisprudência do STJ, não são necessários o registro e o instrumento público, seja para o fim da súmula 84, seja para que se requeira a adjudicação. podendo dispor de tal eficácia, a promessa de compra e venda, gerando direito a adjudicação, gera direito a aquisição por usucapião ordinário. Inocorrência de ofensa ao art. 551 do código civil. recurso conhecido pela alínea "C", MAS NÃO PROVIDO*" (STJ, REsp n. 32.972-SP, Rel. Min. Nilson Naves, Terceira Turma, DJU 10.6.96).

13. Serve o presente “Contrato Particular de Compra e Venda” para evidenciar a posse mansa e pacífica da autora, há mais de 25 (vinte e cinco) anos, sem qualquer tipo de resistência por quem quer que seja, frise-se sempre foi mansa, pacífica e ininterrupta, aplicando-se na *specie in judicio* a prescrição aquisitiva legal prevista nos art.1.238[[3]](#footnote-3) e 1.242[[4]](#footnote-4) Código Civil.

14. Necessário ressaltar que a autora demonstrou cabalmente preencher a todos os requisitos para prosperar o pleito inaugural procedeu à juntada de toda a documentação imprescindível para a procedência da ação, a saber:

- planta do imóvel atualizada (vide fls. ...);

- memorial descritivo (vide fls. ...);

- registro imobiliário do imóvel usucapiendo(vide fls. ...);

- certidões negativas dos Cartórios de Registro de Imóveis (vide fls. ...);

- guias de recolhimento de IPTU (vide fls. ...);

- declaração do Síndico do Condomínio ... (vide fls. ...).

15. Portanto, inarredável a procedência da presente ação.

16. ***Ex positis***, a autora REQUER seja JULGADA PROCEDENTE A PRESENTE AÇÃO para declarar por sentença a propriedade da autora sobre o imóvel usucapiendo, ordenando-se a expedição de mandado judicial para fins de (*i*) proceder a sua transcrição perante o Cartório de Registro de Imóveis do ...º Ofício de ...; (*ii*) concomitantemente, no mesmo mandado judicial, para que a r. sentença se cumpra na forma legal, seja determinado ao cartório imobiliário (como vem fazendo ao longo de vários anos), que abra uma matrícula individual e autônoma do imóvel usucapiendo, desmembrando-a da vetusta matrícula matriz n. ..., arts. 167, I,28; 178, § 1º e 196 da LRP[[5]](#footnote-5).

P. Deferimento.

(Local e Data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. **Art. 435.** É lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos. [↑](#footnote-ref-1)
2. “..c*) Justo Título formalizado, devidamente registrado (causa habilis ad dominium transferendum (p.ex. formal de partilha, escritura de compra e venda, carta de arrematação, etc.), mesmo que esse contenha algum vício ou irregularidade (p.ex. cancelamento da titularidade por ato judicial; ausência de requisito legal), e boa-fé (RT, 105:196, 108:249, 495:209). Já pelo Enunciado n. 86 da I Jornada de Direito Civil promovida pela CJF: “A expressão de justo título contida nos arts. 1.242 e 1.260 do Código Civil abrange todo e qualquer ato jurídico hábil em tese, a transferir a propriedade independentemente de registro”. Será necessário que o usucapiente apresente título idôneo para operar a transferência da propriedade (escritura pública, cessão de direito, formal de partilha, etc. - RT 526:55...) e demonstre boa-fé, que é sua convicção que possui o imóvel legitimamente*” (MARIA HELENA DINIZ, Código Civil Anotado, Saraiva, 2.009, 14ª ed., p.864).

   "*No nosso sentir, não se pode deixar de reconhecer ao compromissário – comprador, que quita o preço, o animus domini, a intenção de possuir a coisa como sua, como proprietário, independentemente de estar ou não o instrumento registrado. Portanto, cremos ter o compromissário-comprador, com compromisso quitado, posse ad usucapionem, podendo vir a ser proprietário do imóvel por usucapião, caso o compromisso, por qualquer razão não puder gerar a adjudicação compulsória da escritura definitiva*" (NELSON LUIZ PINTO, Ação de usucapião, 2ª ed., RT, p. 118). [↑](#footnote-ref-2)
3. **Art. 1.238.** Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possui 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. [↑](#footnote-ref-3)
4. **Art. 1.242.** Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. [↑](#footnote-ref-4)
5. **Art. 167 -** No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos. **I -** o registro: (...) **28)** das sentenças declaratórias de usucapião;

   **Art. 176** - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. **§ 1º -** A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas: **I -** cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei; (...)

   **Art. 196** - A matrícula será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório. [↑](#footnote-ref-5)