

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Vara 1ª Vara de Registros Públicos do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Autos nº 1055636-90.2021.8.26.0100

MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., ADES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., AGRA INCORPORADORA S.A., PHD CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., TIKVA PARTICIPAÇÕES LTDA. (*atual denominação de Phenix Empreendimentos, Participações e Negócios Ltda.*), e **CONSTRUTORA MOISÉS NIGRI LTDA., GBF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, devidamente qualificadas nos autos da ação de usucapião especial movida por **MONISE ALENCAR MARTINS**, em trâmite perante esse r. Juízo sob o número em epígrafe, vêm, à presença de Vossa Excelência, por seus advogados ao final assinados (docs. de representação anexos) apresentar sua **CONTESTAÇÃO**, com fulcro nos artigos 335 e seguintes do Código de Processo Civil, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos.

I - SÍNTESE DA DEMANDA

Em linhas gerais, a Autora, que advoga em causa própria, afirma ter tomado posse há mais de 5 (cinco) anos da unidade autônoma nº 2.108, do empreendimento denominado “Condomínio Diogo Home Boutique”, construído pelas Rés, sem qualquer oposição até o momento.

Afirma na exordial que realizou melhorias no imóvel e que cumpriu todas as suas obrigações no referido período e, ainda, alega

desconhecer qualquer pessoa que pudesse reclamar o bem para si ou em nome de terceiro, anteriormente ao quinquênio em que diz ter a posse.

Com a Petição Inicial vieram os documentos de fls.13/63.

Após a manifestação do 14º Cartório de Registro de Imóveis, que forneceu detalhes sobre os titulares de domínio e confrontantes do imóvel em questão, sobreveio a decisão de fls. 93/95 que, dentre outras providências, determinou à Autora que emendasse a exordial para explicar a origem e causa que deu início à posse, o que foi atendido às fls. 98/105.

Em síntese, a Autora alegou que a posse se deu na modalidade “ocupação”, e que já residia no mesmo condomínio anteriormente, mas em unidade de terceiros. Além disso, tornou a discorrer sobre as melhorias realizadas no imóvel e sobre o atendimento da função social deste.

Com a emenda, vieram os documentos de fls.106/159.

Às fls. 160, sobreveio nova determinação de emenda à inicial, o que foi atendido às fls. 159, com documentos de fls. 160/205.

Por fim, foi decidido às fls. 210 pela citação de todos os interessados, nos termos da lei, o que ainda não foi concluído.

Ocorre que foi apresentada Contestação às fls. 214/228 pelo atual proprietário do imóvel, em que alega, dentre outras coisas, que a Autora era síndica interina do condomínio e tinha conhecimento dos reais proprietários à época (que são os pais do atual proprietário), e que a posse, além de não ter se dado no período alegado na Inicial, também seria clandestina e injusta.

Além disso, o proprietário informou nos autos ter ajuizado ação de reintegração de posse em face da Sra. Monise, processo nº 1091692- 25.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, a qual ainda não foi julgada.

Eis a síntese da demanda, Excelência.

II - DOS FATOS

Em **19 de junho de 2003**, foi firmado “**Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos**” (**Doc. anexo**) entre as Rés e os pais do atual proprietário, Srs. Luis Filipe Saraiva Castel Branco de Avelar e Maria Margarida Pena Lopes de Avelar, cujo objeto foi a comercialização da unidade autônoma nº 2.108, do empreendimento “Condomínio Edifício Diogo Home Boutique”.

A obra do empreendimento foi concluída em 27/05/2006, como visto no **Certificado de Conclusão (Doc. anexo)**, e a **Assembleia de Instalação de Condomínio foi realizada em 31 de julho daquele mesmo ano (Doc. anexo)**.

O preço do imóvel foi quitado em 03/07/2006 (fls. 280/282), e **as chaves foram entregues aos compradores em 08/08/2006 (Doc. anexo - Instrumento de Cessão de Direitos)**, momento a partir do qual passaram a responder por todos os eventuais débitos e encargos que pudessem recair sobre o imóvel.

Ocorre que o contrato de promessa de compra e venda não foi levado a registro, permanecendo inalterada a propriedade na Matrícula do imóvel até meados do ano corrente.

No entanto, no início de 2021, os patronos das Rés foram procurados pelo advogado do filho dos proprietários visando a regularização da propriedade do imóvel em questão, o que foi providenciado e formalizado em 07/06/2021, por meio do anexo instrumento particular de “**Cessão de Direitos a Título não Oneroso Decorrentes de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outros Pactos**”, por meio do qual os compromissários compradores originários transmitiram os direitos aquisitivos do imóvel a seu único filho, o Sr. Antonio Miguel Lopes Castel-Branco de Avelar, ato este que contou com a anuência das Rés.

No mesmo dia, as Rés e o Sr. Antonio firmaram a definitiva “**Escritura de Compra e Venda**” (fls. 286/291), já devidamente registrada na Matrícula do Imóvel (fls. 249/254), a seguir reproduzida:

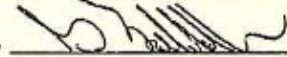
Prenotação nº 825.182 de 08 de junho de 2021.
 R.6/184.300, em 16 de junho de 2.021.
TÍTULO:- VENDA E COMPRA.

Por escritura de 07 de junho de 2021 do 15º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 3.187, págs. 211/216), MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 03.656.999/0001-10, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.092, 17º andar, conjunto 171, Jardim Paulistano, ADES INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 00.398.061/0001-59, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.092, 17º andar, conjunto 173, parte, Jardim Paulistano, AGRA INCORPORADORA S/A, CNPJ nº 01.623.480/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.510, Edifício Atrium VI, 6º andar, Vila Olímpia, PHD CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº 57.214.363/0001-47, com sede nesta Capital, na Rua Cardeal Arcoverde nº 359, conjunto 22, Pinheiro, TIKVA PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 02.869.665/0001-61, com sede em Guarulhos/SP, na Rua Emília Golin nº 840, conjunto 01, Bonsucesso, CONSTRUTORA MOISÉS NIGRI LTDA, CNPJ nº 60.484.946/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Samaritá nº 1.117, conjunto 21A, Jardim das Laranjeiras, e GBF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 04.191.724/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Groelândia nº 1.737, Jardim Paulista, transmitiram a ANTONIO MIGUEL LOPES CASTEL-BRANCO DE AVELAR, português, solteiro, maior, autônomo, RNE nº V227.864-3-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 418.828.868-01, domiciliado nesta Capital, residente na Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 309, aptº 61, Indianópolis, o imóvel desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de venda e compra de 19 de junho de 2003, pelo valor de R\$197.863,97 (cento e noventa e

- continua no verso -

matrícula 184.300	ficha 02	- continuação -
verso		

sete mil, oitocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos), e cessão pelo mesmo valor, ambos não registrados. As vendedoras Mac Investimentos e Participações Ltda e Ades Investimentos e Participações Ltda, apresentaram as certidões positivas com efeitos de negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União código de controle 8288.06FE.4173.B182 e 12C7.0616.3168.112F, emitidas em 01 de junho de 2021, as vendedoras Phd Construções, Empreendimentos e Participações S.A., Tikva Participações Ltda, Construtora Moises Nigri Ltda e Gbf Empreendimentos e Participações Ltda, apresentaram as certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União código de controle EDAD.FDDE.0962.D1ED, 4569.F9C9.2971.D0C9, 37A9.9359.0C19.6C58 e 244C.B9B5.2A69.53CD, emitidas em 01 de junho de 2021, 25 de março de 2021, 29 de abril de 2021, 09 de junho de 2021, respectivamente, todas expedidas por SRF, a vendedora AGRA INCORPORADORA S/A deixa de apresentar a mencionada certidão, tendo em vista as precedentes do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, no sentido de inexistir justificativa razoável para condicionar o registro de direitos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias, nos termos do disposto no item 59, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria da Justiça do Estado de São Paulo. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 041.034.0263-6.

O Escr. Autº.  (Marcos Tadeu Lins de Queiroz Mello).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por VAGNER REGO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/11/2021 às 17:28, sob o número WJMJ21418221430. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1055636-90.2021.8.26.0100 e código BE0FDD5.

Em outras palavras, os documentos constantes dos autos e aqueles anexos à presente Contestação, revelam que a posse do imóvel foi conferida aos compradores em agosto de 2006, em que pese a transferência da propriedade ter sido formalizada em 07/06/2021, como visto na certidão de matrícula acima copiada.

De todo modo, é certo que as Rés não são as proprietárias do imóvel usucapiendo e não possuem legitimidade para responder aos termos da ação em epígrafe, ônus este que recai apenas sobre o proprietário, o Sr. Antonio Miguel, o qual, inclusive, já ofertou Contestação às fls. 214/228 dos autos.

Mas, ainda que assim não fosse, a ação em epígrafe não poderia prosperar, pelos motivos que passarão a ser expostos a seguir.

III - PRELIMARMENTE - DA ILEGITIMIDADE PASSIVA DAS CONSTRUTORAS

Conforme explicado acima, o imóvel usucapiendo foi comercializado pelas Rés em 2003, foi quitado em 2006 e a posse foi transmitida aos compradores logo após o pagamento integral do preço. Restou pendente, apenas, a transferência da propriedade para os compradores, o que se confirmou em junho do corrente ano.

Contudo, já estava em curso a ação de usucapião em epígrafe desde 31/05/2021, cuja existência, coincidentemente, foi anotada na Matrícula do imóvel exatamente no mesmo dia em que a escritura definitiva firmada pelas Rés com o atual proprietário, ou seja, no dia 16/06/2021, todas objeto da mesma “Av. 184.300”.

Significa dizer que, apesar de o ajuizamento da ação ter sido realizado de acordo com as proprietárias que figuravam na Matrícula válida na época, a Autora tomou conhecimento pouco tempo depois de que houve a mudança superveniente dos titulares de domínio, razão pela qual deveria ter promovido a alteração do polo passivo.

Vale lembrar que tais fatos ocorreram em 16/06/2021, há mais de 4 (quatro) meses, portanto, e até o momento, em que

pese ainda sequer ter sido iniciado o ciclo citatório ordenado às fls. 210, a Autora nada fez a respeito, muito embora o atual proprietário já tenha comparecido espontaneamente aos autos.

Pois bem, como é sabido, o polo passivo da ação de usucapião é composto pelo litisconsórcio necessário entre o titular do domínio do bem usucapiendo, os confrontantes do imóvel que se pretende usucapir, e pela Fazenda Pública.

As Rés, contudo, não se enquadram em nenhuma dessas hipóteses. Elas foram as proprietárias do imóvel, mas não são o atual.

Cabia à Autora requerer a substituição do polo passivo, nos termos do art. 338 do CPC/15:

“Art. 338. Alegando o réu, na contestação, ser parte ilegítima ou não ser o responsável pelo prejuízo invocado, o juiz facultará ao autor, em 15 (quinze) dias, a alteração da petição inicial para substituição do réu.”

Ou seja, não feita a substituição, de rigor é a extinção do feito por força da ilegitimidade ad causam das Rés.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça bandeirante:

“APELAÇÃO. Usucapião extraordinária. Sentença de extinção do processo por ilegitimidade passiva. Inconformismo dos autores. Não cabimento. Alteração da propriedade do imóvel ocorrida no transcorrer do processo, informado e comprovado pelos réus na contestação. Apelados que não promoveram a substituição dos primitivos proprietários no prazo previsto no art. 338 do CPC. Ilegitimidade passiva configurada e bem reconhecida na sentença, que merece ser mantida. Recurso a que se nega provimento.”
(destacamos)

(TJSP; Apelação Cível 1003098-73.2016.8.26.0047; Relator: Maurício Campos da Silva Velho; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Assis - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 21/09/2021; Data de Registro: 21/09/2021)

Desse modo, em atendimento ao artigo 339, *caput*, do CPC/15 (“Art. 339. Quando alegar sua ilegitimidade, incumbe ao réu indicar o sujeito passivo da relação jurídica discutida sempre que tiver conhecimento, sob pena de arcar com as despesas processuais e de indenizar o autor pelos prejuízos decorrentes da falta de indicação.”), **é medida de rigor a declaração de ilegitimidade passiva das Rés, para que em seu lugar seja incluído o atual proprietário e titular de domínio do imóvel, Sr. Antonio Miguel Lopes Castel-Branco de Avelar.**

Por tais motivos, requer-se a **extinção da ação sem resolução de mérito quanto às Rés, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil**, para que sejam excluídas da lide, devendo a ação prosseguir em relação ao atual proprietário supracitado.

Nos termos do **parágrafo único do artigo 338 da Lei de Ritos**, requer-se a **condenação da Autora ao reembolso das despesas e ao pagamento dos honorários dos patronos das Rés excluídas**, que deverão ser fixados entre três e cinco por cento do valor da causa ou, sendo este irrisório, nos termos do art. 85, § 8º.

IV - DO DIREITO

IV.a) Dos motivos que levarão à improcedência da ação

Na remotíssima hipótese de ser superada a preliminar de ilegitimidade passiva acima arguida, o que não se admite, no mérito a ação em epígrafe não poderá prosperar.

A Autora alega estar na posse mansa, pacífica e ininterrupta do imóvel desde 2015, há mais de 5 anos, portanto, sem ter conhecimento de qualquer cadastro, posse anterior ou tentativa de acesso ao condomínio por qualquer pessoa responsável pela posse do imóvel, nem mesmo nas assembleias condominiais.

Pois bem, é importante destacar que a autora, **Sra. Monise Alencar Martins é a atual síndica do “Condomínio Diogo”, função que exerce, no mínimo, desde 01/08/2018**, haja vista a sua reeleição para o biênio 2020/2022, como visto abaixo, em trecho da ata de “AGO” havida em 30/07/2020 (fls. 238/248):

→ CONCLUSÃO:

Foram reeleitos por unanimidade para os cargos de:

- ◆ Síndica : Monise Alencar Martins, proprietária, inscrita no CPF: 298.981.908-84, RG: 34.774.157;
- ◆ Subsíndico: Victor Martins Boni;
- ◆ Conselho: Rogério Barreto, Cleber Silva e Lira, Marco Antonio Belmonte, Marcelo Cristiano Coelho;

Sendo eleita neste ato para o cargo de:

- ◆ Suplente: Luciane Espindola.
- ◆ Todos eleitos para o mandato de 01 de agosto de 2020 até 31 de Julho de 2022.
- ◆ Foram mantidas as isenções à senhora síndica e ao senhor subsíndico.

Já o e-mail de fls. 297 (e fls. 391) revela que a **Autora já havia assumido a função de síndica, ainda que interinamente, em 10/12/2015**, a saber:

----- Forwarded message -----

De: **CONDOMINIO DIOGO HOME** <condominiodiogo@gmail.com>
 Date: segunda, 11/01/2016 à(s) 11:28
 Subject: Situação Financeira DIOGO no Vermelho.
 To: <margaridapena@gmail.com>

Prezado Morador do Diogo,

Sou a Monise Martins, síndica interina do Diogo Home (assumi em 10.12.15). Estou bastante preocupada. Gostaria de dividir com vocês a atual situação do nosso condomínio, de forma honesta e sincera para todos nós. Precisamos

Não por coincidência, a Autora narra na emenda à Petição Inicial (fls. 100) que teria ingressado no imóvel definitivamente em 21/12/2015, ou seja, pouco mais de uma semana depois de assumir a função que exerce até os dias atuais:

Após, muita procura e investigação, com a certeza **INEQUÍVOCA** de que o imóvel estava completamente abandonado, em 21.12.2015 a **AUTORA ASSUMIU A POSSE DEFINITIVA DO IMOVEL**, trocando a fechadura do imóvel (em anexo recibo do chaveiro fls.45). Neste dia a requerente **CASOU-SE COM O IMÓVEL**, para nunca mais deixá-lo e **o assumiu com seus ônus e bônus**, possuindo-o como seu, com a “alma” de dona.

A Autora narra textualmente que já residia no “Condomínio Diogo” antes de ingressar no imóvel usucapiendo, mas em unidade de terceiros, e que, em janeiro de 2015, passou a procurar um apartamento neste próprio condomínio para comprar, quando obteve informações de que o apartamento em questão estaria desocupado desde a conclusão da obra. A partir de então, ela teria “procurado por meses” alguém que pudesse fornecer mais informações sobre o imóvel, e diante da suposta ausência de informações, decidiu “ocupá-lo”.

Porém, após ter supostamente diligenciado “por meses e meses” em busca de informações do imóvel em questão, a Autora, já na função de síndica, cerca de 20 dias depois de ter “ocupado” o imóvel, repentinamente localizou o contato da compradora e enviou o e-mail de fls. 297, acima copiado, à Sra. Maria Margarida Pena, na tentativa de cobrá-la pelos débitos condominiais em aberto.

Sem aparentemente ter tido sucesso nas tratativas, o Condomínio, representado por sua síndica, moveu ação de execução em face dos compromissários (Luis Filipe e Maria Margarida), visando a solução das pendências condominiais no período de fevereiro de 2016 a junho de 2018, como visto às fls. 302/314.

No entanto, naqueles mesmos autos, foi certificado por **Oficial de Justiça em 19/06/2018 que os citandos não se encontravam no local, e que foi informado por um funcionário da administração do Condomínio que o imóvel usucapiendo estava vazio há muitos anos (fls. 313)**, a saber:

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 100.2018/037066-8 dirigi-me ao endereço: à rua Diogo Jacome, 554, apto 2018, do Condomínio Autor e la sendo, Deixei de Citar os 02 executados, pelo fato de haver sido informado pelo Sr. Leandro Augusto, da administração do prédio, que o Sr. Luis Felipe Saraiva Catel é desconhecido no local e a Sra. Maria Margarida Pena Lopes de Avelar, consta como proprietária da referida unidade 2108, contudo, nunca residiu no local e a mencionada unidade encontra-se fechada, desocupada e vazia, ha muitos anos e nunca foi habitada e nem piso foi colocado no apto.

Sendo assim, baixo o presente.
O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 19 de junho de 2018.

Também se observa às **fls. 231 (17/03/2016), fls. 234 (29/06/2017), fls. 237 (26/07/2018), fls. 314/329 (01/09/2020), fls. 334/335 (01/09/2020), fls. 249 (14/11/2018), fls. 386 (02/07/2021), fls. 414 (04/05/2020)** que, no **período de março de 2016 a maio de 2020**, a Autora indicava como seu endereço ora a unidade nº 1211, ora a de nº 1221 do “Condomínio Diogo”, **o que afasta qualquer possibilidade de computar o lapso temporal de 5 anos exigido para a aquisição da posse pela via eleita pela Requerente.**

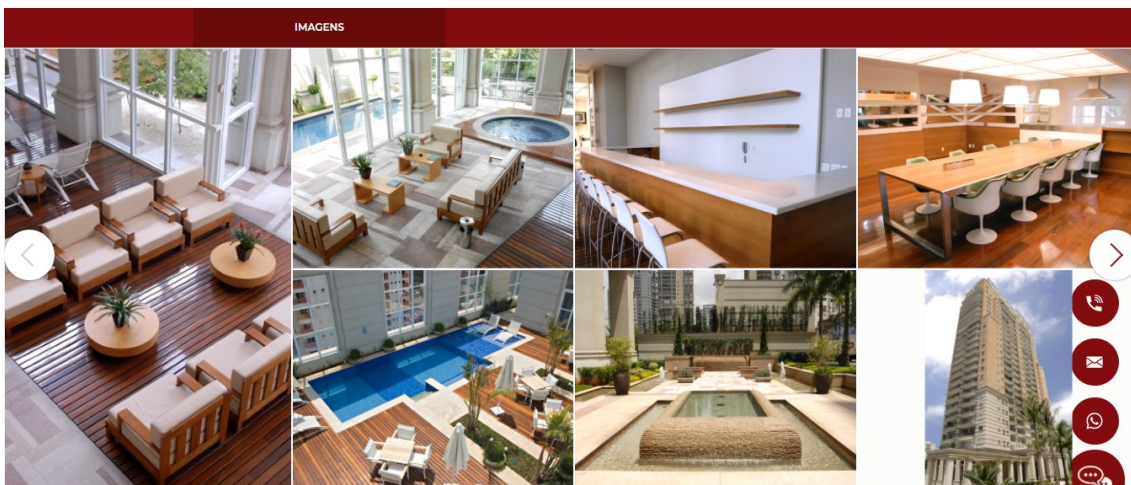
Em outras palavras, a análise conjunta dos elementos acima indica que a Autora se beneficiou da condição de síndica para tentar usucapir o imóvel em questão.

Não fosse isso, por qual motivo a Autora, que afirma ter procurado imóveis no mesmo Condomínio para **COMPRAR** em janeiro de 2015, nunca elaborou proposta de venda e compra aos proprietários? Por que não o faz agora, já que responde a ação de reintegração de posse?

O conjunto probatório já amealhado nos autos reforça a impressão de que a Autora, valendo-se indevidamente das atribuições que lhe foram conferidas pelos demais condôminos, tomou a posse do imóvel usucapiendo para si tão logo assumiu a função de síndica, sem se preocupar em adotar as providências legais efetivas para tentar localizar os compradores do bem e solucionar as eventuais pendências financeiras que recaíam sobre a unidade, **em patente desobediência ao artigo 1.348, do Código Civil.**

Veja Excelência, que a Autora tinha acesso às informações dos condôminos/compradores da referida unidade, e em vez de tentar localizá-los, ela preferiu tentar tomar o bem para si sob o argumento de que estaria conferindo ao bem sua função social, **fato que revela a clandestinidade da posse.**

É importante destacar que o “Condomínio Diogo” é considerado um **produto premium, localizado na Vila Nova Conceição**, um dos bairros mais nobres de São Paulo, e conta com ótima infraestrutura, como visto nas imagens de internet¹ a seguir:



Por razões óbvias, é permitido presumir que deve ser o “sonho” da Autora e da maior parcela da população brasileira (que nem sequer possui condições de adquirir a casa própria), viver em um condomínio de alto padrão como este, principalmente se a aquisição se der de forma gratuita.

Aliás, a julgar pelo fato de que a Autora é (ou era) cliente “Personalité” (que atualmente exige renda em torno de 15 mil reais mensais, ou 250 mil em investimentos no Banco Itaú), e pelos gastos com cartão de crédito superiores a 10,5 mil reais (fls. 149), é forçoso concluir que ela teria condições financeiras de adquirir um imóvel pelos meios convencionais e não pela via da usucapião.

E nem se diga que a Autora teria realizado melhorias no imóvel capazes de demonstrar estar na posse desde dezembro de 2015, como sugerem os recibos e notas fiscais de fls. 120/133.

Isso porque nem sequer é permitido saber se os produtos indicados naquelas notas fiscais e recibos (datados de dezembro de 2015 e janeiro de 2016) foram efetivamente utilizados no imóvel em questão, o

¹ <https://mac.com.br/empreendimentos/diogo-home-boutique/#images-7>

qual, **em junho de 2018, segundo informações de funcionário do prédio prestadas ao Oficial de Justiça, estava “desabitado e sem piso”.**

Já as ordens de serviço supostamente realizados no imóvel usucapiendo (fls. 122/126) a pedido do Condomínio, não são hábeis e/ou suficientes para provar as alegações autorais. Isso sem mencionar que a Autora, por ser síndica, poderia ter acesso ao imóvel para promover reparos pontuais, como vazamentos, por exemplo, sem necessariamente habitá-lo.

Soma-se a isto o fato de que o atual proprietário contestou as alegações de que o imóvel estaria abandonado, pois estava na posse das chaves (cartões magnéticos, e não chaves convencionais, o que refuta o apócrifo recibo de fls. 45, que descreve serviço de “troca de miolo de fechadura”) e afirmou que os débitos do imóvel eram pagos, ainda que, vez ou outra, com atraso, o que foi reconhecido pela Autora, assim como negou que teria havido qualquer problema hidráulico ou de qualquer outra natureza no local, já que nunca houve comunicação a respeito pelo Condomínio.

Por fim, os demais documentos acostados aos autos junto com a emenda à exordial nem sequer se prestam à comprovação dos fatos narrados na peça vestibular.

Portanto, sob quaisquer prismas que se analise a questão posta em debate, é certo que a Autora não preenche os requisitos legais para a aquisição originária da posse por meio de usucapião.

V - DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer se digne Vossa Excelência de acolher a **PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA** e decretar a **extinção da ação sem resolução de mérito quanto às Rés, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil**, para que sejam excluídas da lide, devendo a ação prosseguir em relação ao atual proprietário supracitado.

Nos termos do **parágrafo único do artigo 338 da Lei de Ritos**, requerem a **condenação da Autora ao reembolso das despesas e ao pagamento dos honorários dos patronos das Rés**

excluídas, que deverão ser fixados entre três e cinco por cento do valor da causa ou, sendo este irrisório, nos termos do art. 85, § 8º.

No mérito, requerem a **TOTAL IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO**, bem como a condenação da Autora ao pagamento das verbas sucumbenciais de costume.

As Rés informam que não possuem interesse na designação de audiência de tentativa de conciliação e que pretendem produzir todas as provas em direito admitidas.

Por fim, para fins de intimação de todos os atos processuais doravante praticados, requer-se a inclusão, no sistema informatizado, dos nomes dos advogados **Luís Paulo Germanos (OAB/SP 154.056)** e **Walter José de Brito Marini (OAB/SP 195.920)**, ambos com escritório na Rua Paes Leme, 524, 12º andar, CEP 05424-904, Pinheiros, São Paulo – SP.

Termos em que,
pedem deferimento.
São Paulo, 05 de novembro de 2021.

Vagner Rego
OAB/SP 287.718

Gabriela Ruiz Dias da Silva
OAB/SP 331.815