



1º Registro de Imóveis de Dourados

Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim América, Dourados - MS

Claudia Maria Resende Neves Guimarães

Oficiala Registradora de Imóveis – CNS 02.266-1

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL N. 154

Ao Exmo. Dr. Superintendente da Secretaria do Patrimônio Público da União no Estado do Mato Grosso do Sul

Em cumprimento ao disposto no § 3º do art. 216-A da Lei 6.015/1973, redação dada pela Lei 13.465/2017, bem como ao art. 412 do CNN/CN/CNJ-EXTRA, comunico a V. Exa. que essa serventia recebeu o requerimento de Registro de Usucapião Extrajudicial, na modalidade Extraordinária, protocolo no. 521.675, autuado sob o número 154, requerido por **MARCO AURÉLIO ALBUQUERQUE MACENA e SANDRA ESPÍNDOLA MACENA**, tendo como imóvel requerido parte da matrícula 66.174 nesta circunscrição imobiliária, qual seja Lote 06 (seis) da Quadra 09 (nove), situado no loteamento denominado irregular SYRIA RASSELEN, localizado na Rua 20 de Dezembro, 3.235, com 750 m2 de área, de propriedade do **espólio de SYRIA RASSELEN**.

Os requerentes declararam por ocasião da ata notarial, lavrada em 19/12/2025, às fls. 037/040 do Livro 211 do 3º Ofício de Notas da Comarca de Dourados/MS, que em 30/01/2025 adquiriram a posse do imóvel de Josiel Pereira de Andrade e Raquel Jardim Barreto de Andrade, que, por sua vez, adquiriram em 26/11/2020 a posse de Rosival da Silva Moreira e Iracy Ferbonho Moreira, que adquiriram de Luiza da Silva Moreira em 29/03/2014, sendo que Luiza adquiriu de Evandro Fioravanso e Dirlaine Brandão Torres em 39/02/2012, que por sua vez, adquiriram de Noé Inocência da Silva em 10/03/2010, que adquiriu diretamente de Syria Rasselen Chaves em 22/06/2005. Assim, valendo-se do instituto da *accessio possessionis*, afirmam os requerentes que ocupam de forma mansa, pacífica e exclusiva, sem constrangimento, impugnação, contestação ou turbção por prazo suficiente a aquisição da propriedade pela usucapião extraordinária do art. 1.238 do CC.

Assim sendo, aguardamos a manifestação por escrito dessa superintendência no prazo legal de 15 (quinze) dias. Essa serventia está localizada na Avenida Presidente Vargas, 1049, Jardim Central, Dourados/SP, CEP 79825-090, de segunda às sextas feiras, das 8h às 11h e das 13h às 17h.

Dourados, 26 de fevereiro de 2026.


CLÁUDIA MARIA RESENDE NEVES GUIMARÃES

Oficiala Registradora de Imóveis 1ª. CRI



PETIÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Ilustríssima Senhora Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Dourados/MS.

MARCO AURÉLIO ALBUQUERQUE MACENA, brasileiro, autônomo, portador do RG nº 67424 SSP/MS e inscrito no CPF/MF sob o nº 590.848.391-53, filho de Aurelio Macena e Freilena Albuquerque, endereço eletrônico Albuquerquemacena@gmail.com e **SANDRA ESPÍNDOLA MACENA**, brasileira, professora, portadora do RG nº 341590 SEJUSP/MS e inscrita no CPF/MF sob o nº 542.865.061-34, filha de Ramir Espindola e Maria Tânia Lopes, endereço eletrônico sandraesp5@gmail.com, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Cider, Cersósimo de Souza, nº 2210, CEP 79823-060 Jardim Tropical, Dourados/MS, por sua advogada que esta subscreve, Dra. Fernanda dos Santos Mendes, inscrita na OAB/MS sob o nº 31.621, com endereço eletrônico fernandasantomendesadvocacia@gmail.com e telefone (67) 99997-5637, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, com fundamento nos artigos 1.238 e 1.242 do Código Civil, no artigo 216-A da Lei nº 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), e no Provimento nº 149/2023 do Conselho Nacional de Justiça, requerer o presente procedimento de USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, conforme passa a expor.

A advogada subscritora declara, para os devidos fins, que as cópias dos documentos apresentados aos autos **conferem com os respectivos originais**, os quais foram exibidos para conferência, nos termos legais.

PROCEDIMENTO DE USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

com fundamento no art. 1.238, 1.242 e 1.243 do Código Civil, art. 216-A da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73) e Provimento CNJ nº 149/2023, conforme seguem.

I – DOS FATOS E DA POSSE

Os Requerentes exercem posse mansa, pacífica, contínua, ininterrupta e com ânimo de dono sobre o imóvel matriculado sob nº 61.174, Rua 20 de Dezembro Lote 06 Quadra 09 situado em Dourados/MS, com área de 750 m², conforme planta, memorial descritivo e RRT assinados pela arquiteta Iara de Andrade, CAU A32441-8.

Trata-se de imóvel localizado no loteamento Syria Rasselen, o qual possui histórico de desenvolvimento sem regularização urbanística plena perante o Município, situação que:

- impediu antigos possuidores de regularizar formalmente o imóvel;
- impossibilita a expedição de certidão de valor venal;
- impossibilita a emissão de matrícula individualizada;



- faz com que, há décadas, moradores realizem transmissões de posse apenas por instrumentos particulares.

Os antigos possuidores sempre alegaram desconhecimento jurídico e temor de perda financeira, especialmente após o falecimento da proprietária tabular, Syria Rasselen Chaves, razão pela qual não promoveram o registro. Somente os atuais Requerentes decidiram proceder pela via adequada.

II – DA CADEIA POSSESSÓRIA (ACCESSIO POSSESSIONIS – ART. 1.243 CC)

A cadeia de posse se encontra **completamente demonstrada** pelos instrumentos anexos:

1. 22/06/2005 – **Syria Rasselen Chaves** transferiu a posse ao **Noé Inocêncio da Silva**;
2. 10/03/2010 – **Noé Inocêncio da Silva** transmitiu a posse a **Evandro Fioravanso e Dirlaine Brandão Torres**;
3. 29/03/2012 – **Evandro Fioravanso e Dirlaine Brandão Torres** transmitiram a posse a **Luiza da Silva Moreira**;
4. 03/03/2014 – **Luiza da Silva Moreira** transmitiu a posse a **Rosival da Silva Moreira e Iracy Ferbonho**;
5. 26/11/2020 – **Rosival da Silva Moreira e Iracy Ferbonho Moreira** transmitiram a posse a **Josiel Pereira de Andrade e Raquel Jardim Barreto de Andrade**;
6. 30/01/2025 – **Josiel Pereira de Andrade e Raquel Jardim Barreto de Andrade** transferiram a posse aos Requerentes.

Além desses documentos formais, há **termos de quitação e declarações comunitárias** demonstrando que a área vem sendo ocupada desde **2005**, ano em que o loteamento iniciou sua ocupação fática — data que também integra o lapso temporal da posse somada.

Os Requerentes **somam sua posse** à dos antecessores, totalizando prazo superior a **10 anos para a usucapião ordinária** e superior a **20 anos para a usucapião extraordinária**, conforme arts. 1.238, 1.242 e 1.243 do Código Civil.

III – ATA NOTARIAL – FORMALIDADES ATENDIDAS

Foi lavrada Ata Notarial de Justificação de Posse pelo 3º Ofício de Tabelionato de Notas de Dourados/MS, atendendo integralmente ao art. 216-A, §2º, da Lei 6.015/73 e ao Provimento CNJ nº 149/2023.

A ata:

- ✓ certifica o exercício da posse atual e pretérita;
- ✓ confirma a cadeia possessória;



- ✓ identifica confrontantes;
- ✓ descreve o imóvel conforme planta e memorial;
- ✓ garante presunção relativa de veracidade (arts. 215 e 217 CC);
- ✓ verifica inexistência de oposição;
- ✓ valida a correspondência física e descritiva da área.

Todos os documentos apresentados em cópias foram conferidos com os originais em cartório, nos termos legais.

Conforme Ata Notarial de Justificação de Posse para fins de Usucapião Extrajudicial, lavrada por Tabelionato de Notas desta Comarca, a qual constitui prova material dotada de presunção relativa de veracidade, nos termos dos arts. 215 e 217 do Código Civil, art. 384 do Código de Processo Civil, art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e do Provimento CNJ nº 149/2023, **resta devidamente comprovado, no âmbito do presente procedimento**, o exercício da posse, a cadeia possessória, a inexistência de oposição, bem como a correspondência entre o imóvel usucapiendo e a planta e o memorial descritivo apresentados.

IV – DO DIREITO

1. Usucapião Ordinária – Art. 1.242 CC

Presentes os requisitos:

- posse por mais de 10 anos;
- justo título (instrumentos de transferência sucessiva de posse);
- boa-fé;
- continuidade e ausência de oposição.

2. Usucapião Extraordinária – Art. 1.238 CC (subsidiária)

Comprovado exercício de posse originária desde 2005, supera-se o prazo de 20 anos, tornando cabível a usucapião extraordinária.

Os requerentes exercem posse somada superior a 10 (dez) anos, com justo título e boa-fé, preenchendo os requisitos da usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil). Subsidiariamente, caso assim não se entenda, resta igualmente configurada a usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil), considerando-se a posse contínua e ininterrupta exercida desde 2005.



3. Procedimento Extrajudicial – Art. 216-A da LRP e Provimento 149/2023

Todos os requisitos legais estão atendidos:

- ✓ ata notarial completa;
- ✓ planta, memorial e ART por profissional habilitado;
- ✓ cadeia dominial e possessória;
- ✓ certidões negativas;
- ✓ intimação obrigatória de entes e confrontantes;
- ✓ comprovação de inexistência de litígio.

V – DA AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTOS REGISTRAIS

Com base na análise das certidões de objeto e pé, certidões negativas cíveis e criminais, avaliação mercadológica e informações municipais apresentadas no presente procedimento, verifica-se a inexistência de qualquer impedimento jurídico ou registral à presente pretensão.

- nas certidões de objeto e pé;
- nas certidões cíveis, criminais, federais e estaduais;
- na avaliação mercadológica;
- nas informações municipais;

constata-se que:

✓ **não há ações possessórias envolvendo o lote usucapiendo**, apenas ações gerais do bairro, sem relação com a presente área;

Foram juntadas **certidões de objeto e pé** das ações existentes no loteamento Syria Rasselen, que demonstram que, embora haja ações possessórias envolvendo outros lotes do bairro, **nenhuma delas recai especificamente sobre o imóvel objeto deste pedido de usucapião**, não havendo, portanto, qualquer litígio ou impedimento registral que obste o reconhecimento da presente usucapião.

- ✓ **não há indisponibilidades;**
- ✓ **não há ônus reais;**
- ✓ **não há restrições urbanísticas impeditivas;**
- ✓ **não há impedimentos ambientais.**



A **avaliação mercadológica realizada por profissional habilitado** fixou o valor do imóvel em **R\$ 70.000,00**, considerando fatores do loteamento como:

- ausência de matrícula individualizada;
- inexistência de escritura pública;
- falta de infraestrutura urbana;
- ausência de asfalto;
- irregularidade fundiária histórica.

VI – DOS LINDEIROS

Lado direito: JÚLIO HIROYUKI MOTOYAMA, RG 14.251.690-9 SSP/SP, CPF 042.798.418-10, e esposa MITSUE SAKATA MOTOYAMA, RG 14.183.834-6 SSP/SP, CPF 060.381.098-54, residentes na Rua José Bonifácio Manuel de Almeida, nº 875, Jardim Guaicurus, Dourados/MS.

Lado esquerdo: IVONETE ALVES DE MORAIS, CPF 357.063.921-53, residente na Rua 20 de Dezembro, lote 07, Quadra 09, Jardim Syria Rasselen, Dourados/MS.

Fundo: INEIDA VANESSA DA SILVA OLIVEIRA, CPF 005.141.631-00, residente na Rua Projetada 08, Lote 20, Quadra 09, nº 520, Dourados/MS.

VII – DOS HERDEIROS DA PROPRIETÁRIA TABULAR

ESPÓLIO DE SYRIA RASSELEN CHAVES, falecida em 07/03/2004. Inventário: Proc. nº 0005981-41.2004.8.26.0011 – 2ª Vara da Família e Sucessões – Foro Regional XI – Pinheiros/SP.

Inventariante: MARIA DEOSDEDITE GIARETTA CHAVES, RG 2.789.585-3 SSP/SP, CPF 105.091.928-90, residente na Rua Orlando Carneiro, nº 333, ap. 532, Ubatuba/SP.

Demais herdeiros: a) ARMANDO RASSELEN CHAVES FILHO, RG 20.289.549-4 SSP/SP, CPF 125.333.028-05, residente na Rua Orlando Carneiro, 333, ap. 532, Ubatuba/SP. b) ANDRÉA GIARETTA CHAVES, RG 20.679.046-6 SSP/SP, CPF 148.130.788-69, residente na Rua Jamaica, nº 176, Jardim Cristina, Indaiatuba/SP.

VIII – INTIMAÇÕES NECESSÁRIAS (PROVIMENTO 149/2023)

Requer-se a intimação de:

✓ **Superintendência do Patrimônio da União/MS** – Rua Joaquim Murtinho, 65, Centro, Campo Grande/MS.





✓ **Procuradoria-Geral do Estado de Mato Grosso do Sul** – Avenida Joaquim Teixeira Alves, nº 1616, Dourados/MS.

✓ **Prefeitura Municipal de Dourados** – Rua Coronel Ponciano, 1700 – Parque dos Jequitibás – Dourados/MS – CEP 79830-220.

✓ **Sanesul – Empresa de Saneamento** – Unidade Dourados, Rua Onofre Pereira de Matos, nº 1330 – Centro – Dourados/MS.

Requer-se a intimação da inventariante do espólio, Sra. Maria Deosdedite Giaretta Chaves, e, **se assim entender Vossa Senhoria**, dos demais herdeiros legítimos.

IX – DOS DOCUMENTOS ANEXADOS

Para instruir o presente pedido, são apresentados os seguintes documentos:

- a) Procuração outorgada pelos requerentes à advogada constituída (Anexo 01 – fl. 01);
- b) Ata Notarial de Justificação de Posse para fins de Usucapião Extrajudicial (Anexo 02 – fls. 02/05);
- c) Certidão de óbito da proprietária tabular Syria Rasselen Chaves (Anexo 03 – fls. 06);
- d) Instrumentos particulares de cessão e transferência de posse (2005, 2010, 2012, 2014, 2020 e 2025) (Anexo 04 – fls. 07/17);
- e) Planta e memorial descritivo do imóvel, assinados por profissional habilitado, com respectiva RRT (Anexo 05 – fls. 18/22);
- f) Certidão da matrícula nº 61.174 atualizada; (Anexo 06 – fls. 23/34);
- g) Comprovantes de tributos, encargos e contas de consume (Anexo 07 – fls. 35/36);
- h) Declarações de vizinhança e testemunhas (Anexo 08 – fls. 37/38);
- i) Avaliação mercadológica do imóvel realizada por profissional habilitado (Anexo 09 – fls. 39/47);
- j) Certidões negativas dos distribuidores cíveis e criminais da Justiça Estadual e Federal (Anexo 10 – fls. 48/89);
- k) Certidões de objeto e pé relativas a ações existentes no loteamento, demonstrando que nenhuma recai sobre o imóvel usucapiendo (Anexo 11 – fls. 90/102);
- l) Certidão de logradouro expedida pelo Município de Dourados/MS (Anexo 12 – fl. 103);





m) CNH dos requerentes (Anexo 13 – fls. 104/105);

n) Declaração da advogada subscritora quanto à autenticidade e conferência das cópias com os originais (Anexo 14 – fl. 106);

o) Certidão de Casamento dos requerentes (Anexo 15 – fls. 107);

l) Cópia do processo que nomeia Maria Deosdedite Giaretta Chaves como inventariante, com indicação do número do processo (Anexo 16 – fls. 108/109).

X – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, requerem:

a) o recebimento e processamento do presente procedimento de usucapião extrajudicial, nos termos do art. 216-A da Lei nº 6.015/73 e do Provimento CNJ nº 149/2023;

b) a intimação da inventariante do espólio da proprietária tabular e, se assim entender Vossa Senhoria, dos demais herdeiros, bem como dos entes públicos competentes, para manifestação no prazo legal;

c) o prosseguimento do procedimento independentemente de manifestação dos intimados, caso haja silêncio no prazo legal;

d) o reconhecimento da aquisição originária da propriedade pelos Requerentes, preferencialmente pela modalidade de usucapião ordinária (art. 1.242 do Código Civil) e, subsidiariamente, pela modalidade de usucapião extraordinária (art. 1.238 do Código Civil);

e) a abertura de matrícula individualizada do imóvel em nome dos Requerentes, com o conseqüente registro da usucapião;

f) a formulação de eventual exigência de forma clara e fundamentada, caso Vossa Senhoria entenda necessária a complementação documental. Nestes termos, Pede deferimento.

g) o reconhecimento da presunção de boa-fé dos Requerentes, bem como da validade da soma das posses exercidas pelos antecessores, nos termos do art. 1.243 do Código Civil.

Dourados/MS, 23 de Dezembro de 2025.



FERNANDA DOS SANTOS MENDES
OAB/MS 31621