



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAMPO NOVO DO PARECIS - MT
JUIZO DA SEGUNDA VARA

ME - 098

EDITAL DE CITAÇÃO USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO PRAZO: 30 DIAS

AUTOS N.º 4333-37.2015.811.0050 Cód. 78510

ESPÉCIE: USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO

PARTE AUTORA: LÍVIO JOSÉ ANDRIGHETTI e CLÉLIA VIERO ANDRIGHETTI e ALCEU ELIAS FELDMANN e ANA APARECIDA DE ALMEIDA FELDMANN.

PARTE RÉ: ESPÓLIO DE FERES BECHARA E SUMAIA EID BECHARA e ANIZ BECHARA e SAMIR BECHARA e EMIR BECHARA

CITANDOS: RÉUS AUSENTES, INCERTOS, DESCONHECIDOS E EVENTUAIS INTERESSADOS.

DATA DA DISTRIBUIÇÃO DA AÇÃO: 18/02/2016

VALOR DA CAUSA: R\$ 2.510.000,00

FINALIDADE: CITAÇÃO dos réus ausentes, incertos, desconhecidos e eventuais interessados, na forma do art. 942 do CPC, dos termos da presente ação de usucapião do imóvel adiante descrito e caracterizado, consoante consta da petição inicial a seguir resumida, para, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da expiração do prazo deste edital, apresentarem resposta, querendo, sob pena de serem considerados como verdadeiros os fatos articulados pela parte autora na peça vestibular.

RESUMO DA INICIAL: LIVIO JOSÉ ANDRIGHETTI, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador da Carteira de Identidade nº 60.018-SSP-RS e inscrito no CPF-MF sob o nº 142.821.510-72, casado com CLÉLIA VIEIRO ANDRIGHETTI sob o regime de comunhão universal de bens, ambos residentes e domiciliados na Rua Antonio de Oliveira Lima, nº 247, Bairro Itanhangá Park, em Campo Grande-MS e ALCEU ELIAS FELDMANN, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador da Carteira de Identidade nº 5014089725-SSP-RS e inscrito no CPF-MF sob o nº 019.899.109-63, casado com ANA APARECIDA DE ALMEIDA FELDMANN, sob o regime de separação de bens, ambos residentes e domiciliado na Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, nº 1700, apartamento 16, Bairro Mossunguê, Cidade de Curitiba-PR, vêm, por seus advogados abaixo assinados, regularmente constituídos (doc. 1), com fundamento nos arts. 1238 e seguintes do Código Civil e arts. 941 e seguintes do Código de Processo Civil, propor contra o ESPÓLIO DE FERES BECHARA e SUMAIA EID BECHARA, representado pelo Sr. ANIZ BECHARA, brasileiro solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.379.128-49 e portador da Carteira de Identidade nº 1.570.598, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Pintassilgo, nº 519, apto. 150, Bairro Moema, na cidade de São Paulo-SP, conforme termo de compromisso prestado nos autos do inventário sob o nº 1.099/88, do Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-SP; SAMIR BECHARA, brasileiro, solteiro, comerciante, inscrito no CPF/MF sob o nº 528.921.588-34 e portador da Carteira de Identidade nº 8.077.269, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Serafim Vallandro, nº 765, apto. 124, Centro, na cidade de Santa Maria-RS; ANIZ BECHARA, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 084.379.128-49 e portador da Carteira de Identidade RG nº 1.570.598, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Pintassilgo, nº 519, apto. 150, Bairro Moema, na cidade de São Paulo-SP, conforme termo de compromisso prestado nos autos do inventário sob o nº 1.099/88, do Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões da Comarca de São Paulo-SP; e EMIR BECHARA, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº 352.239.798-34, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado à Rua Pintassilgo, nº 519, apto. 150, Bairro Moema, na Cidade e Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, propor a presente ação de usucapião de imóvel rural, pelos motivos que passa a expor: OBJETO DA AÇÃO 1. Os autores pretendem ver declarada a aquisição da propriedade, pela via da usucapião ordinária ou, subsidiariamente, extraordinária, dos imóveis rurais de que são possuidores, de forma mansa e pacífica, há mais de dez anos, denominados "Fazenda Tucano II"; "Fazenda Tucano III" e "Fazenda Boa Esperança", todos localizados em Campo Novo do Parecis, Estado do Mato Grosso. DELIMITAÇÃO DOS IMÓVEIS USUCAPIENDOS 2. Conforme comprovam as respectivas plantas (docs. 02, 03) e memoriais descritivos elaborados pelo Técnico em Agrimensura Sr. Luiz da Silva, (docs. 04, 05 e 06), as dimensões dos imóveis usucapiendos são as seguintes: 3. Verifica-se, portanto, que da área total de 5.488ha ocupada por toda a Fazenda Tucano, as propriedades objeto desta ação de usucapião correspondem a uma área de 3.322,69ha. Já no caso da Fazenda Boa Esperança, que ocupa uma área total de 3.595ha, questionam-se na presente demanda somente uma área de 282,94ha. 4. Além de estarem sob a posse comum dos autores, as três glebas rurais estão registradas sob uma inscrição estadual única (nº 13.222.673-1) na Secretaria de Fazenda do Mato Grosso (doc. 07) tendo receitas e despesas consideradas em conjunto, o que justifica a propositura de uma única ação para a declaração da prescrição aquisitiva dessas propriedades. CONFRONTANTES 5. Conforme as confrontações apuradas pelas plantas dos imóveis, bem como pelos relatórios do agrimensor, a área usucapienda da Fazenda Tucano II tem área vizinha com a Fazenda Boa Esperança, Fazenda Dois Corações e Fazenda Tangará. 6. A Fazenda Tucano III, por sua vez, tem como áreas contíguas as da Fazenda Tangará, Fazenda Ponte de Pedra, Fazenda Tucano, Fazenda Tucano IV, Fazenda Tucano V, Fazenda das Flores III e Fazenda Horizonte II. 7. Por fim, são anexas à Fazenda Boa Esperança a Fazenda Dois Corações, a Fazenda Tucano II e a Fazenda Santo Antônio. 8. Considerando que as Fazendas Tucano IV, Tucano V e Ponte de Pedra são de propriedade dos próprios autores, deverão ser citados os demais confrontantes que se encontram na posse direta dos imóveis contíguos às glebas usucapiendas, a seguir especificados: • Fazenda Tucano Andrea Viero Andrighetti Cappellari Rua Apinajés, 242, p.12. Bairro perdizes, São Paulo/SP. CEP: 05017-000 • Fazenda Horizonte II JAP - Administradora de Bens Próprios Ltda Rua Fernão Dias, 570, Zona 09, CEP 87014-000, Maringá/Paraná. CPNJ/MF nº 08.178.858/0001-52 • Fazenda Lagoa das Flores III Sergio Simão Zanardo, Maria Antonieta Zanardo Donato, Maria Luiza Zanardo Diaz e Marlene Zanardo. Maria Antonieta Zanardo Donato: brasileira, advogada, divorciada, portador da cédula de identidade RG nº 6.326.689-1 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 031.711.818-86, residente e domiciliada na Rua José do Passo Brusques, nº 75, apto. 71, CEP 03.227-130, São Paulo – SP. • Fazenda Tangará Adalberto Ferreira Mendes: brasileiro, agropecuarista, Cédula de Identidade RG nº 538.802 SSP/MT, CPF/MF nº 378.531.551-15, casado com Eliana dos Santos Mendes, Cédula de Identidade RG nº 558.821 SSP/MT e CPF/MF nº 514.383.131-87. Carlos Roberto Mendes, brasileiro, solteiro, agropecuarista, Cédula de Identidade RG nº 3.130.736-8 SSP/PR e CPF/MF nº 474.047.879-04; José Carlos Mendes: brasileiro, agropecuarista, Cédula de Identidade RG nº 899.038 SSP/PR e CPF/MF nº 331.702.239-68, casado com Maria Alice Aguiar Mendes, Cédula de

Identidade RG nº 1.899.026 SSP/PR e CPF/MF nº 488.736.831-34; Nêuza Ramos Mendes: brasileira, viúva, do lar, Cédula de Identidade RG nº 1.884262 SSP/PR e CPF/MF nº 349.501.099-87 e Endereço do Escritório: Rua José Alves Rua José Alves de Souza, nº 166-N, Centro, CEP 78300-000, Tangará da serra – MT. Telefone (65) 3326-3336 • Fazenda Santo Antônio Jânio José Machado de Queiroz: Rua Paulo Okimoto, 3401 Jd. América Vilhena-Ro. CEP: 76.980-000 • FAZENDA DOIS CORAÇÕES MARIO GOLON: brasileiro, agricultor, residente e domiciliado na quadra 205 Sul, alameda 12, Edifício Panamera, Palmas-TO. • Fazenda Boa Esperança Osni Correa: Avenida José do Patricínio, nº 2880 – Centro. Vilhena/RO. CEP: 76.980-0000 9. Os autores informam que estão diligenciando para obter os dados faltantes para identificação e citação dos confrontantes, os quais serão apresentados oportunamente. A ORIGEM DA POSSE DOS AUTORES 10. Os três imóveis usucapiendos foram adquiridos pelo primeiro autor, Sr. Lívio Andrighetti, em sociedade com o segundo autor, Sr. Alceu Feldmann, nos anos de 2003 e 2004, conforme fazem prova as escrituras e o compromisso de compra e venda em anexo (docs. 08 e 09). O título de aquisição da Fazenda Tucano foi devidamente registrado perante o Cartório de Imóveis, inclusive nas matrículas correspondentes às áreas das Fazendas Tucano II e Tucano III (docs. 10). 11. Na mesma época, em 08.10.2003, os autores constituíram um condomínio rural, por prazo indeterminado, para a administração de toda a Fazenda Tucano, posteriormente aditado para incluir também a Fazenda Boa Esperança (docs. 11 e 12), voltado à exploração da atividade agropecuária, especialmente à cultura de cereais, à bovinicultura e a comercialização e exportação dos produtos produzidos. 12. É importante destacar que ambos os autores são engenheiros agrônomos, empresários do Grupo Fertipar – Fertilizantes do Paraná Ltda., fundado em 1980, que atua em todos os pólos consumidores de fertilizantes, com importante participação no mercado brasileiro (doc. 13). 13. Explicam-se, assim, a competência e o profissionalismo empregados na gestão das propriedades por eles adquiridas: os autores promoveram o desmatamento da área e realizaram custosos procedimentos para a preparação do solo, como catações de raízes, lavras, dragagens, correções de solo e fosfatagem. Tais atividades representam, em valores atualizados, um investimento de nada menos que R\$ 5.950.000,00 (cinco milhões, novecentos e cinquenta mil reais). PROCEDIMENTO CAVILOSO 14. Os autores foram visitados há cerca de um mês, por um emissário que se apresentou como representante da família Bechara, proprietária originária dos imóveis, exigindo deles uma quantia milionária para poupar-lhes de uma aventura judiciária, que seria a tentativa dos Bechara, ou de quem lhes fizesse as vezes, de vindicar a propriedade dessas fazendas altamente produtivas, formadas há décadas, sem que nunca, em tempo algum, nenhum Bechara lhe tenha pisado o solo. 15. Depois da inusitada visita, os autores solicitaram cópias das matrículas primitivas e da cadeia dominial, para fins de propositura desta ação de usucapião, quando tomaram conhecimento de que havia sido averbado, em 13.10.2014, o cancelamento da matrícula nº 12.326 do Cartório do Registro de Imóveis de Tangará da Serra-MT (doc. 14), bem como das demais matrículas subsequentes, por força de decisão judicial proferida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Novo do Parecis-MT (doc. 15). 16. Para que se compreenda o histórico da posse das áreas usucapiendas, permita-se um breve resumo. 17. Os imóveis descritos estão compreendidos dentro de uma área de 9.923,00ha, cujo título foi escriturado, em 12.03.1979, em favor de Feres Bechara, já falecido, e de seus filhos, Aniz, Samir e Emir Bechara, todos réus nesta ação, em conjunto com os Espólios de seus pais, conforme certidão e cópia da matrícula nº 5.571, do cartório de Registro de Imóveis de Diamantino-MT (doc. 16). Posteriormente, tal matrícula foi transferida para o Cartório de Registro de Imóveis de Tangará da Serra-MT, sob o já mencionado nº 12.326 (doc. 14). 18. No ano de 2000, o Espólio de Feres Bechara e os demais herdeiros ingressaram com uma ação anulatória de ato jurídico (proc. nº 1958-88.2000.811.0050) perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Novo dos Parecis-MT, buscando desconstituir as vendas de áreas integrantes do título da Família Bechara, realizadas em 1995 e 1995, ao argumento de que teriam sido realizados através de documento falso. 19. Os pedidos formulados na ação judicial foram julgados procedentes, para o fim de anular todas as escrituras e procurações que originaram a transferência do imóvel primitivo da matrícula nº 5.571, cancelar as matrículas e averbações subsequentes e restituir aos autores a totalidade do imóvel descrito. 20. Vale registrar que a posse de toda a área de 9.923,00ha JAMAIS foi exercida pela família Bechara; ao contrário, todas as glebas em que se loteou a área sempre estiveram sob a posse de terceiros. 21. E mais: os réus JAMAIS deram ciência aos posseiros, dentre eles os autores, da existência da ação anulatória, nem a averbaram no Cartório de Registro de Imóveis (doc. 10). JUSTO TÍTULO E BOA FÉ 22. Como restará demonstrado, estão presentes todos os requisitos legais necessários para caracterizar a usucapião ordinária, não havendo dúvida de que os autores fazem jus à declaração judicial por essa via de aquisição de bem imóvel. 23. Em primeiro lugar, a posse dos imóveis usucapiendos é baseada na existência de um justo título e, durante todo o decurso do prazo aquisitivo, foi exercida de boa-fé. 24. Conforme já exposto, as Fazendas Tucano II e III foram adquiridas pelos autores, em 30.09.2003, de Anton Keller, por meio de uma Escritura Pública de Compra e venda (doc. 08). 25. Já a Fazenda Boa Esperança foi adquirida de Mario Golon pela Fertilizantes Centro Oeste Ltda., de propriedade do primeiro autor e de sua esposa, conforme Contrato de Compra e Venda em anexo (doc. 9), datado de 12.12.2003. Em seguida, foi firmado um Compromisso de Compra e Venda, em 21.12.2004, no qual a Fertilizantes Centro Oeste comprometeu-se a alienar o imóvel ali descrito aos autores (doc. 9). Como se lê na cláusula 3ª do Compromisso, os autores foram desde logo investidos na posse e na propriedade do imóvel. 26. É de se notar que, quando da aquisição das glebas pelos autores, as matrículas ainda não haviam sido canceladas, afigurando-se perfeitamente regulares. A descrição das áreas alienadas coincidia exatamente com a sua localização geográfica, e os títulos por meio dos quais os alienantes Anton Keller e Mario Golon adquiriram as respectivas propriedades estavam devidamente registrados. Não havia razão alguma, portanto, para que os autores desconfiassem de qualquer vício que pudesse inquirar a transferência dos imóveis. 27. Segundo a definição da melhor doutrina, justo título é o "estado de aparência" que enseja a conclusão de que o indivíduo tem boa posse" (GUILHERME CALMON NOGUEIRA DA GAMA, Direitos reais, Atlas, São Paulo, 2011, p.127). 28. Trata-se, portanto, do "documento que teria, em tese, o poder de transferir o domínio, mas não o faz em virtude de algum vício que contenha. Assim, será necessário que o usucapiente prove possuir um título potencialmente idôneo para a transferência da propriedade, como, por exemplo, uma escritura pública de venda e compra (...)" (CARLOS EDUARDO NICOLETTI CAMILLO, Comentários ao código civil, Revista dos Tribunais, São Paulo, 2006, p. 921). 29. Em outras palavras, para a caracterização do justo título, é prescindível o seu registro, pois é pacífico que mesmo "um compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro no cartório imobiliário, pode ser entendido como justo título" (MELO, Marco Aurélio Bezerra de, Curso de Direito Civil – Direito das Coisas, vol. V, São Paulo, Atlas, 2015, p. 49). Assim ocorre, in casu, com o Compromisso de Compra e Venda da gleba pertencente à Fazenda Boa Esperança, que não chegou a ser averbado em cartório, como o foi o título da Fazenda Tucano. 30. Tampouco o cancelamento da matrícula primitiva e das subsequentes é capaz de comprometer o caráter do "justo título" detido pelos autores. Conforme as lições atemporais de Pontes de Miranda, o título anulável é eficaz e não obsta à usucapião: "Enquanto não se lhe decreta a anulação, produz efeitos; não se explicaria que não se bastasse como iusta causa usucapioneis. Ao fim do prazo, o possuidor de boa fé adquire a propriedade, porque tem o título. Se, antes de se completar o prazo, advém a anulação do título, o possuidor sofre as consequências de tal desconstituição extunc." (PONTES DE MIRANDA. Tratado de direito privado, tomo XI, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012, p. 235) 31. No mesmo sentido é a doutrina de MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO: "se houver o cancelamento do registro por resolução do contrato, retificação, nulidade ou anulabilidade do título, o