MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DE MANUNTENÇÃO DE POSSE. CUMULADA COM PLEITO COMINATÓRIO. LIMINAR DE MANUTENÇAO DE POSSE. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

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

“*Rito Especial*” – Força nova – NCPC, art 558, *caput*

[“*Formula-se pedido de medida liminar*”]

(nome, qualificação, endereço, CNPJ e e-mail), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, vem ajuizar, com fulcro nos art. 560 e segs. c/c art. 558, do Nova Legislação Adjetiva Civil e art. 1210 do Código Civil, a presente AÇÃO DE MANUNTENÇÃO DE POSSE C/C PLEITO COMINATÓRIO E PEDIDO DE MEDIDA LIMINAR contra (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), em decorrência das justificativas de ordem fática e de direito abaixo delineadas.

I. PRELIMINARMENTE

I.1. QUANTO À AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO (CPC/2015, ART. 319, INC. VII)

1. O Autor opta pela não realização de audiência conciliatória (CPC/2015, art. 319, inc. VII).

II. DOS FATOS

2. A Autora é proprietária e possuidora do imóvel sito na Rua ..., nº. ..., ..., em ... (...), objeto da matrícula de registro imobiliário nº. ... Referido bem fora adquirido em ..., onde a Promovente pagara, em moeda corrente nacional, a quantia de R$ ... (...), o que se comprova pela cópia da escritura pública e certidão de registro de imóvel, devidamente registrado em nome da Autora. (doc. n. ...)

3. Desde então a Autora mantém a posse e propriedade do referido bem, inclusive pagamentos os encargos tributários pertinentes ao mesmo. (doc. n. ...)

4. Com o material fotográfico ora acostado, também se demonstra que a Autora mantém atividade pecuária e de cultivo de caju. (doc. n. ...)

6. Demonstra-se, mais, que no situado endereço funciona, há anos, uma fábrica de extração da castanha de caju. (doc. n. ...)

7. O Réu é confinante com a Autora desde ..., onde passou a residir e realizar a criação de cabras para engorda e posterior venda. De logo inserimos prova documental de documentos que comprovam a titularidade do imóvel confinante. (doc. n. ...)

8. Todavia, há alguns meses o Réu insiste em adentrar no imóvel pertencente à Autora, onde leva sua criação de animais para engorda em uma pastagem nos fundos do imóvel desta. De já se comprova por fotos verificadas em várias ocasiões e, mais, ata notarial com depoimentos de pessoas que atestam os fatos, estes presenciados pelo Tabelião, também aqui anexada. (doc. n. ...) Desses, constata-se que a última invasão se deu em ...

9. Em conta desse fato, a Autora notificou o Ré a interromper a invasão de suas terras, sob pena de sofrer ação judicial e pagar indenização pelos danos ocasionados. (doc. n. ...)

10. Contudo, decorrido o prazo concedido, o Réu quedou-se inerte, continuando, injustamente, a invadir o imóvel.

11. Por tudo isso, não restou à Autora outra alternativa senão buscar seus direitos por meio da presente Ação de Reintegração de Posse. (CPC/2015, art. 17)

III. DO DIREITO

III.1. DA COMPETÊNCIA

12. Urge asseverar, primeiramente, que a Autora promove a presente ação no foro territorial competente, visto que o imóvel em liça se situa na Rua .., nº. ..., neste Município.

III.2. NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

*Art. 47 - Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa*.

III.3. DO RITO PROCESSUAL DESTA DEMANDA

13. Destaca-se que a presente ação fora ajuizada no dia ... De outro bordo, a notificação do Réu para interromper a invasão do imóvel – portanto, a turbação – ocorrera no dia ... (doc. n. ...) O rito, destarte, é especial, uma vez que a ofensa ao direito da Autora ocorrera em menos de ano e dia (posse nova).

14. A propósito, vejamos os seguintes julgados:

“*PROCESSO CIVIL. EMBARGOS DECLARATÓRIOS COM EFEITOS INFRINGENTES. OMISSÃO VERIFICADA. EXISTÊNCIA, NOS AUTOS, DE PROVA DA DATA DO ESBULHO. POSSE NOVA. REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO DA LIMINAR PREENCHIDOS. EMBARGOS ACOLHIDOS. DECISÃO REFORMADA COM EFEITOS MODIFICATIVOS. Consoante sumariamente anunciado, a decisão ora atacada negou provimento a agravo de instrumento sob o argumento que inexistiriam nestes autos, prova da data do esbulho, o que, ainda segundo a decisão, ensejaria a presunção de que este ocorreu em período superior àquele que autoriza o deferimento da medida liminar (um ano e um dia). Todavia, na oportunidade em que foi ofertada a contestação, em primeiro grau, os próprios invasores confessaram a data em que se deu o esbulho, a saber, março de 2007. (fl. 260 destes autos). Desta forma, tendo sido a actio originária proposta em setembro de 2007, menos de um ano e um dia da data do esbulho, resta preenchido o requisito elencado no inciso III, do art. 927 [CPC/2015, art. 561], CPC, c/c art. 924 do mesmo diploma. [CPC/2015, art. 558] Os demais requisitos, quais sejam, a posse da companhia promovente, o esbulho praticado pelos réus e a perda da posse, restam também preenchidos, e não foram sequer rechaçados pelos agravados, na contestação da ação originária. 5 ­ Em verdade, o indeferimento da medida liminar de reintegração teve como único fundamento o suposto não atendimento da condição temporal, o que, conforme já demonstrado, restou superado. Estando presentes os requisitos autorizadores da medida reintegratória liminar, o seu deferimento é medida que se impõe. Por fim, tenho que merece especial atenção a forma que deverá ser realizada a reintegração em comento. É que, tratando-se de questão social, cujos reflexos exorbitam a ordem patrimonial, a presente causa enseja o condicionamento da execução da medida reintegratória. A prudência e a razoabilidade nos orienta a garantir que a reintegração seja condicionada ao prévio remanejamento das famílias realmente necessitadas ­ condição a ser preliminarmente aferida por assistente social ­ para outro local a ser providenciado pela empresa promovente, ora embargante, junto ao Governo do Estado do Ceará, visto que este foi admitido como assistente. Ademais, deverá ser disponibilizado o transporte necessário para a desocupação da área e o remanejamento das famílias. Por fim, mas não menos importante, todo o processo de cumprimento desta decisão deve ser acompanhado por assistentes sociais e pelo necessário policiamento. Embargos conhecidos e acolhidos com efeitos infringentes. Decisão reformada para dar provimento ao agravo de instrumento interposto pela Companhia de Desenvolvimento do Ceará, deferindo a liminar reintegratória.*” (TJCE - EDcl 7780­08.2007.8.06.0000/1; Quarta Câmara Cível; Rel. Des. Teodoro Silva Santos; DJCE 03/05/2012; Pág. 41)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INVASÃO DE LOTE RURAL. CLANDESTINIDADE. POSSE NOVA. JUSTIFICAÇÃO PRÉVIA REALIZADA. RETOMADA ORDENADA. MANUTENÇÃO. Comprovada através de audiência de justificação prévia que a posse dos requeridos é nova e clandestina, é cabível a concessão de liminar para determinar a imediata desocupação da área e sua devolução à posseira primeva.”* (TJRO - AI 0013340-42.2011.8.22.0000; Rel. Des. Moreira Chagas; Julg. 27/03/2012; DJERO 03/04/2012; Pág. 74)

IV. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DA PETIÇÃO INICIAL

PROVA DA POSSE – CPC/2015, ART. 561, INC. I

15. A Autora é proprietária e possuidora do imóvel sito na Rua ..., nº. ..., ..., em ... (...), objeto da matrícula de registro imobiliário nº ... Referido bem fora adquirido em ..., onde a Promovente pagara, em moeda corrente nacional, a quantia de R$ ... (...), o que comprova-se pela cópia da escritura pública e certidão de registro de imóvel, devidamente registrado em nome da Autora. (doc. n. ...)

16. Desde então a Autora mantém a posse e propriedade do referido bem, inclusive pagamentos os encargos tributários pertinentes ao mesmo. (doc. n. ...)

17. Com o material fotográfico ora acostado, também demonstra-se que a Autora mantém atividade pecuária e de cultivo de caju. (doc. n. ...)

18. Demonstra-se, mais, que no situado endereço funciona, há anos, uma fábrica de extração da castanha de caju. (doc. n. ...)

19. Desta sorte, não há qualquer dúvida que a Autora seja possuidora direta do imóvel turbado.

V. DA TURBAÇÃO PRATICADA PELO RÉU – CPC/2015, ART. 561, INC. II

20. O quadro fático em enfoque representa nítido ato de turbação, não de esbulho. É que, segundo melhor doutrina, na turbação, em que pese o ato molestador, o possuidor conserva-se na posse do bem. Não é o caso, lógico.

21. Sem maiores dificuldades verificamos que a Ré pratica ato de turbação, como a propósito lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

*“Se o esbulho há efetiva privação do exercício direto da posse sobre a coisa, muitas vezes pode o possuidor ser perturbado ou severamente incomodado no exercício da posse, sem que tal agressão seja intensa o suficiente para excluí-lo do poder físico sobre o bem. O interdito da manutenção de posse pretende exatamente interromper a prática dos atos de turbação, impondo-se ao causador da moléstia a obrigação de abster-se da prática de atos contrários ao pleno exercício livre da posse do autor, garantindo a permanência do estado de fato. Daí que a distinção entre a reintegração de posse e a manutenção de posse se insere na intensidade da agressão, pois a turbação é menor ofensiva que o esbulho, eis que não priva o possuidor do poder fático sobre o bem.”* (FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nélson. Direitos Reais. 6ª Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010. Pág. 130-131)

22. A propósito, reza a Legislação Substantiva Civil que:

CÓDIGO CIVIL

*Art. 1210 – O possuidor tem o direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.*

23. Nesse sentido:

*“CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. MANUTENÇÃO DE POSSE. IMÓVEL. DESFAZIMENTO DE ACORDO DE CONCESSÃO DE PASSAGEM. NOTIFICAÇÃO. TURBAÇÃO. CARACTERIZAÇÃO. Não merece reparo sentença que concedeu a manutenção de posse de imóvel cuja turbação ficou caracterizada após notificação com prazo razoável para que os réus buscassem outro caminho para acessar o seu imóvel. Patente a turbação da posse uma vez que não se trata de imóvel encravado e existe outra passagem de acesso dos apelantes para o seu prédio. Demonstrada a presença dos requisitos insculpidos nos preceptivos dos artigos 927 [CPC/2015, art. 927] e 928 [CPC/2015, art. 562], do Código de Processo Civil, a medida possessória deve ser concedida initio littis. Recurso desprovido.”* (TJDF - Rec 2011.08.1.000592-8; Ac. 588.761; Terceira Turma Cível; Rel. Des. Mario-Zam Belmiro; DJDFTE 04/06/2012)

*“DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. ATO TURBATIVO. AMEAÇA DE RETIRADA DE MURO. REQUISITOS DOS ARTIGOS 927 E 928 DO CPC. COMPROVAÇÃO. APELAÇÃO CONHECIDA MAS IMPROVIDA. A ação de manutenção de posse visa garantir o possuidor na posse ameaçada, em caso de turbação, e esta deve ser entendida como a injusta molestação ou ameaça de privação da posse sofrida por alguém que a vinha exercendo de forma mansa e pacífica. Preceituam os artigos 927 [CPC/2015, art. 561] de 928 do CPC [CPC/2015, art. 562] que a ação de manutenção de posse se prende à prova da posse do autor, à turbação praticada pelo réu, à data em que esta ocorreu e à continuação da posse, embora turbada. Provados tais requisitos, é de rigor a concessão da medida. No caso em deslinde, os elementos restaram comprovados através dos depoimentos das testemunhas dos litigantes, devendo ser mantidos na posse os apelados. Apelação conhecida mas improvida.”* (TJCE - AC 0047449­02.2006.8.06.0001; Quinta Câmara Cível; Relª Desª Sérgia Maria Mendonça Miranda; DJCE 30/05/2012; Pág. 58)

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. VIGÊNCIA DE LOCAÇÃO. LIMINAR DEFERIDA. A concessão da liminar em sede manutenção de posse está condicionada a razoável certeza acerca dos requisitos elencados pelo artigo 927, do CPC [CPC/2015, art. 561]. No caso, demonstrada a posse do agravado, a possível turbação ocorrida considerando a vigência do contrato de locação, de rigor a manutenção da medida deferida no juízo de origem. Agravo de instrumento desprovido.”* (TJRS - AI 23046-91.2012.8.21.7000; Tramandaí; Décima Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Marco Aurélio dos Santos Caminha; Julg. 17/05/2012; DJERS 22/05/2012)

VI. DA DATA DA TURBAÇÃO – CPC, ART. 561, INC. III

24. Temos que o Réu fora notificado na data de ... e, nesta notificação, frisou-se a data da última turbação, ou seja, em ... (doc. n. ...) Ademais, da ata notarial podemos extrair tais assertivas (CPC/2015, art. 384).

25. Quanto à data para efeito de turbação, sob a égide das lições de Carlos Roberto Gonçalves, temos que:

*“Quando reiterados os atos de turbação, sem que exista nexo de causalidade entre eles, a cada um pode corresponder uma ação, fluindo o prazo de ano e dia da data em que se verifica o respectivo ato. Examine-se exemplo ministrado por VICENTE RAÓ, citado por WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO: ‘Um vizinho penetra na minha fazenda uma, duas, cinco vezes, a fim de extrair lenha. Cada um desses atos, isoladamente, ofende minha posse e contra cada um deles posso pedir manutenção. Suposto que decorrido haja o prazo de ano e dia a conta do primeiro ato turbativo, nem por isso perderei o direito de recorrer ao interdito, para me opor às turbações subsequentes, verificadas dentro do prazo legal.”.* (GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2006, vol. 5. Pág. 136)

VII*.* DA CONTINUAÇÃO DA POSSE – CPC/2015, ART. 561, INC. IV

26. Todo o relato fático e, mais, a prova documental carreada com esta peça vestibular, indicam que a Autora ainda detém a posse do imóvel turbado, todavia sendo molestada pelo Réu em face das invasões perpetradas.

VIII. DO PLEITO DE MEDIDA LIMINAR (CPC/2015, ART. 562, *CAPUT*)

27. A Autora faz jus à medida liminar de manutenção de posse inaudita altera parte. (CPC/2015, art. 562, *caput* c/c 563)

28. A presente peça vestibular encontra-se devida instruída prova documental robusta, prova esta pertinente aos pressupostos estatuídos no art. 561 e seus incisos do Estatuto de Ritos.

29. Frise-se, mais, que na hipótese em vertente não que se falar em periculum in mora. É que, como consabido, a hipótese não reclama pleito com função acautelatória. Pelo contrário, aqui se debruça acerca do direito objetivo material.

30. Nesse diapasão, provados a turbação e sua data (força nova), há de ser concedida a medida liminar, independentemente da oitiva preliminar da parte promovida. Não há que se falar, portanto, em ato discricionário quanto à concessão desta medida judicial.

31. Nesse sentido:

*“AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANUTENÇÃO DE POSSE. PEDIDO DE LIMINAR. DEMONSTRAÇÃO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DEFERIMENTO DE LIMINAR QUE NÃO MERECE REPAROS. RECURSO DESPROVIDO. Presentes os requisitos do artigo 927 do CPC [CPC/2015, art. 561], eis que demonstrada a posse, a turbação, a data da turbação e a continuação da posse, embora turbada, correto o deferimento de liminar de manutenção da autora na posse do bem.”* (TJMT - AI 96540/2011; Juscimeira; Sexta Câmara Cível; Rel. Des. Juracy Persiani; Julg. 23/05/2012; DJMT 30/05/2012; Pág. 70)

32. Destarte, pede a Autora seja deferida medida liminar de manutenção de posse no imóvel descrito nesta peça pro e-mail, sem a oitiva prévia da parte contrária, a ser cumprida por dois oficiais de justiça, facultando-lhes a utilização de força policial e ordem de arrombamento.

33. Sucessivamente (CPC/2015, art. 326), caso assim não entenda Vossa Excelência, o que se diz apenas por argumentar, de já a Autora destaca o rol de testemunhas, na eventual hipótese de audiência prévia de justificação. (CPC/2015, art 562, segunda parte).

a) (nome, qualificação, endereço)

b) (nome, qualificação, endereço)

34. Requer-se, ainda no importe do pleito sucessivo, a citação do Réu para comparecer à audiência de justificação (CPC/2015, art. 562, segunda parte) e a intimação das testemunhas também para esta finalidade processual e, ademais, provado o quadro fático ora narrado, de logo pleiteia-se o deferimento da medida liminar de manutenção de posse. (CPC/2015, art. 563)

IX. PEDIDO COMINATÓRIO DE MULTA (CPC/2015, ART. 555, PARÁGRAFO ÚNICO, INC. I)

35. Com a finalidade de se evitar novas turbações do Réu, a Autora pede que seja imposta ao mesmo a pena cominatória de R$ ... (...) por cada nova turbação constatada.

X. PEDIDOS

36. ***Ex positis***, estando a inicial devidamente instruída, a Autora solicita que Vossa Excelência se digne de tomar as seguintes providências:

a) requer, após cumprida a medida liminar em ensejo, a citação da Ré para, no prazo de cinco dias, querendo, contestar a ação (CPC, art. 564);

b) pede, mais, sejam julgados procedentes os pedidos formulados na presente ação, confirmando-se por definitivo a medida liminar antes conferida e manuterindo na posse a Autora, condenando a parte Ré a não fazer novas turbações, sob pena de pagamento de multa, por cada uma, no importe de R$... (...);

c) pede, outrossim, seja o Réu seja condenado ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais, esses arbitrados no percentual de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa (CPC/2015, art. 85, § 2º);

d) entende a Autora que o resultado da demanda prescinde de produção de provas, tendo em conta a prova documental colacionada aos autos. Todavia, ressalva a mesma que, caso esse não seja o entendimento de Vossa Excelência, protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direitos admitidos, por mais especiais que sejam, sobretudo com a oitiva das testemunhas ora arroladas, perícia, depoimento pessoal do Promovido, o que desde já requer, sob pena de confissão.

Valor da causa: R$ ... (...)

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)