MODELO DE PETIÇÃO

REIVINDICATÓRIA. CONTESTAÇÃO.

RECONVENÇÃO.USUCAPIÃO. EXTINÇÃO PROCESSO.

POSSESSÓRIA PREVIAMENTE DISTRIBUÍDA. CPC, art. 557

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexo (doc. n. ...), vem respeitosamente apresentar CONTESTAÇÃO À AÇÃO REIVINDICATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO proposta por ..., pelos seguintes fatos e fundamentos jurídicos a seguir expostos, contrapondo as alegações da Parte autora;

I. PRELIMINARES

I.1 PRELMINAR DE EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO

1. Aduz o Excipiente apenas por garantia processual e possessória que a sua posse mansa e pacífica é mais de 20 anos com o *animus domini*, no imóvel, portanto, ainda que título tivesse a excepta, seria a presente reivindicação, fulminada por esta exceção.

2. Portanto, ao objeto em comento, o pedido do Excepto é totalmente desprovido de objeto, a uma porque já passaram de mais de 20 anos de posse pacifica, mansa e pública do autor e, ainda, a outra é que a excepta reivindicante jamais deteve ou detém a posse do imóvel descrito na escritura e registro dos autos, pugnando desde já, o usucapião extraordinário da área em comento e em nome do requerido.

3. Assim, o USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO é o meio de aquisição da propriedade em que se exige a posse por lapso de tempo de 20 anos, logo em sendo o caso do Excipiente que tem a posse de 20 anos, sem interrupção ou oposição, independentemente de justo título e boa-fé.

4. O Excipiente há mais de 20 (vinte) anos, possui mansa e pacificamente, sem interrupção, nem oposição, o imóvel caracterizado no registro de imóvel anexado nos autos: alinhados: imóvel constituído pelos lotes ... e ..., da quadra ..., do Bairro ..., matrículas n. e ..., do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de ... razão porque pelo lapso temporal deve ser julgada a presente exceção de usucapião.

5. Assim, o artigo 1.238 do Código Civil em vigor encontra correspondência legislativa no *caput* do artigo 550 do Código Civil de 1916, já revogado, tratando-se da usucapião extraordinário cujas principais linhas já foram traçadas:

*Art. 550. Aquele que, por 20 (vinte) anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa-fé que, em tal caso, se presume, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no Registro de Imóveis.*

*Art. 1.238 - Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir 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*.

6. Importa ressaltar que no presente caso ainda se aplica o prazo do artigo 550, do Código Civil revogado, de 1916, tendo em vista disposição expressa do artigo 2.028, do Código Civil vigente, que assevera:

*Art. 2.028 - Serão os da lei anterior os prazos, quando reduzidos por este Código, e se, na data de sua entrada em vigor, já houver transcorrido mais dametade do tempo estabelecido na lei revogada.*

7. Tem por objetivo como *suso* declinado, declarar o domínio do possuidor sobre o bem por ter decorrido o lapso temporal exigido para cada espécie de usucapião. Nelson Luiz Pinto afirma que:

“*O usucapiente, na ação de usucapião, não visa a tornar-se proprietário da coisa com a sentença; na realidade ele já terá adquirido a propriedade, desde que completou o lapso temporal exigido por lei, pleiteando, na ação de usucapião, sentença declaratória desse domínio, para fins de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.*” *(in* Ação de Usucapião. RT. Coleção Estudos de Direito de Processo, Enrico Tullio Liebman, vol. 17, São Paulo, 1987, pág. 67)

8. O objetivo da usucapião, cf. Pinto Ferreira: “*é acabar com a incerteza da propriedade, assim como assegurar a paz social pelo reconhecimento da propriedade com relação àquela pessoa que de longa data é o seu possuidor, nos casos juridicamente possíveis*”. (*nec vi, nec clam, nec precário*, Enciclopédia Saraiva do Direito, vol. 76, p. 149.)

9. Por sua vez, o doutrinador Caio Mário da Silva Pereira bem leciona:

“*Também não se requer a continuidade da posse na mesma pessoa, o que a extensão do tempo naturalmente dificulta. Estabelece a lei que o sucessor una à sua a posse do antecessor - accessiopossessionis. Mas, como ninguém pode, por si mesmo, ou por ato seu, mudar a causa ou título da posse, a acessão desta somente terá lugar, sendo ambas contínuas e pacíficas (artigo 1.243 do Código Civil), com observância do princípio segundo o qual o sucessor universal continua de direito a posse do antecessor, ao passo que ao sucessor a título singular é facultado unir uma à outra (artigo 1.207); facultado quer dizer, fica ao seu arbítrio postular ou não a acessão*”. (Biblioteca Forense Digital 2.0, Instituições de Direito Civil - Volume IV, Caio Mário da Silva Pereira e Atualizador Edison do Rêgo Monteiro Filho, Pág. 32, 19ª edição, 2006)

10. Sobre o instituto da usucapião preleciona Orlando Gomes na sua obra Direito Reais, 1ª ed., pg. 223, Ed. Forense, que no conceito clássico de Modestino, é o modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos na Lei: *usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definit* (*In* Dig. 41, 3, fr. 3).

11. Bem leciona o doutrinador Fabrício Zamprogna Matiello:

“*Usucapião é a aquisição do domínio pela posse qualificada da coisa, uma vez preenchidos os pressupostos legais. Trata-se de modo originário de aquisição dominial, de vez que inexiste ato translativo da propriedade, mas simples aquisição pelo possuidor em razão de seu agir positivo, análogo ao de proprietário, em relação à coisa possuída*”. (Biblioteca LTr Digital 2.0, Código Civil Comentado - Fabrício Zamprogna Matiello, Pág. 173, 3ª edição, 2007)

12. Nesse vértice, ensina Maria Helena Diniz:

“*o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadurecem com o tempo A posse ê o fato objetivo, e o tempo, a força que opera a transformação do fato em direito. O fundamento desse instituto é garantir a estabilidade e segurança da propriedade, fixando um prazo, além do qual não se podem mais levantar dúvidas ou contestações a respeito e sanar a ausência de título do possuidor, bem como os vícios intrínsecos do título que esse mesmo possuidor, porventura, tiver*” (Maria Helena Diniz, "Curso de Direito Civil Brasileiro", 17ª edição, São Paulo: Saraiva, 2002, vol. 4, pág. 144).

13. Assim, em determinados casos, desde que justificados, cabível é a usucapião, ajuizada por quem tem posse por mais 20 anos.

14. Na lição precisa de Benedito Silvério Ribeiro:

“*tem-se dito, e a jurisprudência dos tribunais pátrios endossa o entendimento, de que a ação de usucapião não compete apenas ao possuidor sem título algum de propriedade, mas também àquele que o tenha, todavia, insuscetível de assegurar-lhe o domínio*” (Tratado de Usucapião, V. 1, p. 209).

15. Com efeito, o Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, em hipótese semelhante à presente, decidiu:

“*USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - Irrelevância da irregularidade dominial do imóvel, salvo marcada fraude à lei - Concordância dos confrontantes e dos herdeiros dos titulares do domínio, bem como ausência de impugnação das Fazendas Públicas - Accessio possessionis - Possibilidade de somar a posse atual com a posse dos antecessores, herdeiros dos titulares do domínio, mas sem registro da partilha, em razão de vícios formais - Prova documental da cessão de direitos possessórios - Prova testemunhal que atesta de modo razoável os atos de posse dos usucapientes e de seus antecessores - Recurso provido, para julgar procedente a ação de usucapião - Recurso provido.*” (TJSP, Ap. Cível nº 502.692.4/1-00, Sertãozinho, Des. Rel Francisco Loureiro, 4ª Câm. Dir, Privado, D.J 13.12.2007, D.R 17.01.2008)

“*Usucapião. Possibilidade de acrescentar à posse atual a da antecessora. Comprovação de posses contínuas e pacíficas. Artigo 1243 Novo Código Civil. Recurso provido*”. (TJSP, Ap. Cível nº 259.809.4/1-00, Miguelópolis, Des. Rel Teixeira Leite, 4ª Câm. Dir, Privado, D.J 17.01.2008, D.R 06.02.2008)

“*Usucapião. Possibilidade de acrescentar à posse atual a da antecessora. Comprovação de posses contínuas e pacíficas. Artigo 1243 Novo Código Civil. Recurso improvido*”. (TJSP, Ap. Cível nº 246.038.4/2- 00, Caraguatatuba, Des. Rel Teixeira Leite, 4ª Câm. Dir, Privado, D.J 13.12.2007, D.R 24.01.2008).

16. Em suma, se alguém tem a posse, que é poder de fato sobre a coisa, exercendo sobre o bem um poder típico de quem é dono, agindo e se percebendo proprietário, inclusive e principalmente por dar ao imóvel sua função social, por um determinado período de tempo, e preenchendo outros requisitos previstos em lei, como é o caso da Requerente, poderá adquirir a propriedade, através da ação de usucapião.

17. Destarte, em determinados casos, desde que justificados, cabível é a usucapião, já que o excipiente comprou o imóvel em ...e depois outorgou procuração a sua mãe, para, caso necessitasse, poderia buscar recursos para sustentar sua vida, no entanto, a sua mãe vendeu o imóvel sem seu conhecimento para a autora.

18. Os artigos 941, 942 e 943 do Código de Processo Civil dão o procedimento da ação de usucapião na forma seguinte:

*Art. 941. Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei,* *o domínio do imóvel ou a servidão predial.*

*Art. 942. O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do Art. 232.*

*Art. 943. Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.*

19. Assim, no caso em tela estão presentes os requisitos para obter o domínio através de usucapião extraordinário, estabelecido no artigo 550 do Código Civil de 1916 e no Código Civil de 2002.

20. Os requisitos legais: a posse ininterrupta e sem oposição, aliada ao decurso do tempo, estão presentes, dependendo somente da sentença do juiz e a transcrição no registro imobiliário. No presente caso, não se exige justo título nem boa-fé. Presentes os qualificativos exigidos para a posse: ininterrupta, imperturbada (sem oposição) e com ânimo de dono. O tempo: do possuidor e a passividade geral de terceiros, diante daquela atuação individual, ao longo do tempo. A sentença: não é a sentença que confere o domínio mas a posse prolongada e incontestada; a sentença é meramente declaratória de um direito preexistente. A transcrição: o registro não é a permitindo eventual alienação ou hipoteca.

21. Outro não é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

“*Exercício da ação pelos cessionários de direitos hereditários possibilidade desde que preencham os requisitos dos artigos 550 e 552 do código civil impossibilidade jurídica do pedido afastada. Podem os cessionários de direitos hereditários usucapir o imóvel adquirido, se este possui limites e confrontações definidos, respeitados, pelos confrontantes, e a posse se apresenta mansa, pacifica e ininterrupta por mais de 20 anos, preenchendo, assim, os requisitos da lei. A cessão de direitos hereditários não constitui títulos de propriedade, hábil a possibilitar o registro do imóvel no cartório competente não servindo de suporte a decretação da carência do direito de ação por impossibilidade jurídica de DECISÃO: Conhecido e improvido, a unanimidade*.” (Tribunal de Justiça de Goiás, Segunda Câmara Cível, Comarca de Origem: Luziânia-GO, Apelante: Ministério Público, Apelados: Jovercino M. Borges e s/m, Acórdão Publicado em 1° de julho de 1.996)

22. Veja os outros julgados do Tribunal de Justiça de Goiás:

“*Requisitos do artigo 550 do código civil. 1- Demonstrada pela prova testemunhal idônea e existência da posse mansa e pacifica por mais de vinte anos sem oposição e contestação e com animus domini, a procedência da ação de usucapião se impõe. 2 - No usucapião extraordinário regulado pelo artigo 550 do código civil revogado, e dispensável justo titulo e boa- fé, posto exigível, tão somente,para tal modalidade de prescrição aquisitiva, os requisitos apontados. 3 - Inexigível ato translativo de adjunção de posses, do predecessor com a do sucessor, visto poder ser demonstrada pelos meios de provas admitidos no ordenamento jurídico. 4- integrantes das quinta turma julgador da quarta câmara cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, A unanimidade, em conhecer do recurso e negar- lhe provimento, nos termos do voto do relator. Custa de lei.”* (Tribunal de Justiça de Goiás, 4ª Câmara Cível, Comarca de origem: Piracanjuba-Go, Processo n° 200401343329, Rel. Des. Stanka Izac Neto, Recurso de Apelação Cível n° 801169-3/188 – DJ 17 de julho de 2.005.)

“*Apelação Cível. Ação de Usucapião extraordinário. Requisitos comprovados. Comprovados os requisitos básicos a declaração do usucapião extraordinário, quais, a posse mansa e pacifica do imóvel, com animo de dono por lapso de tempo superior a vinte anos, impõe-se a procedência da ação. Recurso conhecido mais improvido. Decisão acordam os integrantes da 2ª turma julgadora de 4ª câmara cível, por unanimidade de votos, conhecer da apelação mais improvê-la nos termos do voto do relator*.” (TJGO, 4ª Câmara Cível, Comarca de origem: Itumbiara-Go, Processo n° 20040190144, Rel. Des. Almeida Branco, Recurso de Apelação Cível n° 82975-0/188 - DJ 14 de abril de 2.005)

“*AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO. AUTORA QUE EXERCE POSSE COM ANIMUS DOMINI HÁ MAIS DE VINTE ANOS. Circunstância da prova que evidencia a posse de forma ostensiva, excludente à pretensão da titular do domínio em ver reconhecida sua legitimidade em relação à coisa. Modalidade que admite a acessio possessionis. Prescrição aquisitiva que há de ser reconhecida ante a inexistência de resistência eficaz daquele que tinha o imóvel registrado em seu nome. APELO DESPROVIDO*.” (Apelação Cível Nº 70020364121, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Aquino Flores de Camargo, Julgado em 07/11/2007)

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIO - AGRAVO RETIDO - TERCEIRO INTERESSADO - IMÓVEL SEM REGISTRO - AUSÊNCIA DE CERTIDÃO - REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXISTENTES - POSSE MANSA, PACÍFICA E ININTERRUPTA - ANIMUS DOMINI - ACESSIO SUCESSIONIS COMPROVADA - INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 552 DO CC -POSSE COMPROVADA PELO APELANTE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO*.” (TJSC, Ap. Cível nº 2002.010985- 7, Curitibanos, Dês. Relator: Wilson Augusto do Nascimento, D.J 29.03.2003)

“*AÇÃO DE USUCAPIÃO ORDINÁRIO - CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO - SENTENÇA - RELATÓRIO DEFEITUOSO - REQUISITOS LEGAIS PRESENTES - NULIDADE AFASTADA - JULGAMENTO SEM OITIVA DE TESTEMUNHAS - DESNECESSIDADE NO CASO CONCRETO - LAPSO TEMPORAL SUFICIENTE A CONSOLIDAR O USUCAPIÃO ORDINÁRIO - ACESSIO POSSESSIONS - JUSTO TÍTULO E BOA-FÉ CARACTERIZADOS - POSSE EXERCIDA COM ANIMUS DOMINI. RECURSO PROVIDO*”. (TJSC, Ap. Cível nº 2001.013204-4, Blumenau, Dês. Relator Dionízio Jenczak., D.J 15.12.2003)

23. Desta forma, pugna afinal pela declaração em favor da Excipiente, o usucapião dos 2 lotes medindo, um ... m2 e o outro ... m2, CONFORME SE VÊ DOS DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS.

“*Superior Tribunal de Justiça - STJ. AÇÃO REIVINDICATÓRIA - Prescrição aquisitiva - Momento de arguição - Desnecessidade de expressa referência à pode ser alegada em qualquer fase do processo, nas instâncias ordinárias. A aquisitiva, como meio de exceção, diferentemente daquela, deve ser alegada na contestação, sob pena de preclusão. No escopo de rechaçar a pretensão reivindicatória, feita na defesa, prescinde de demandando somente a articulação das circunstâncias que levariam ao seu reconhecimento*.” (STJ - REsp. nº 35.145 - MG - 4ª T - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo - DJU 16.09.96)

24. Portanto, em razão dos argumentos exordiais, aduz o Excipiente ser improcedente a pretensão reivindicatória postulada, das quais rebatidas com as preliminares acima articuladas, especialmente a EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO, nos termos, dos arts. 550, do CC1916, c/c os arts. 2.028, 1238 e 1207 todos do novel CC (2002), c/c os arts. 1238 c/c 1207 e artigo 941ss, todos do CPC, requerendo nessa sede, à V. Exª o conhecimento da presente EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO, para a transcrição no Registro de Imóveis - que se figura na presente hipótese, a aquisição do domínio da área descrita pela prescrição aquisitiva.

I.2. CASO SUPERADA A PRELIMINAR ACIMA TRAÇADA, O QUE SE DIZ APENAS PARA ARGUMENTAR, APRESENTA A PRESENTE PRELIMINAR DE AÇÃO REVINDICATÓRIA - VIOLAÇÃO DO ARTIGO 557, DO CPC EXTINÇÃO.

25. Consoante se colhe dos autos, trata-se a presente ação de AÇÃO REIVINDICATÓRIA, COM PEDIDO DE LIMINAR ajuizada em ..., nesta R. Comarca.

26. Enquanto, o réu ajuizou nesta R. Comarca a AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE, conforme se vê da distribuição, em ..., vale dizer, a mencionada ação foi ajuizada aproximadamente 2 meses antes da AÇÃO REINVIDICATÓRIA, COM PEDIDO DE LIMINAR DA AUTORA.

27. Por isso mesmo que o presente processo foi distribuído, por dependência à AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, CONFORME SE VÊ NO SISTEMA PJE “ABA” INTITULADO DE “ASSOCIADO”, no processo apenso de Manutenção de posse.

28. Importante destacar, então, que a ação reivindicatória, com pedido de liminar, foi proposta no curso da ação de manutenção de posse, com pedido de liminar, o que é vedado pelo artigo 557 do CPC/15.

29. Pois bem. Portanto, nos termos do art. 557 do CPC/15, “*na pendência de ação possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão for deduzida em face de terceira pessoa*”.

30. O mencionado dispositivo legal estabelece a impossibilidade de debater se o domínio enquanto pende discussão acerca da posse, deixando evidente, assim, a clássica concepção de que a posse é direito autônomo em relação à propriedade e, portanto, deve ser objeto de tutela jurisdicional específica.

31. Cabe salientar que a proibição do ajuizamento de ação petitória enquanto pendente ação possessória não limita o exercício dos direitos constitucionais de propriedade e de ação, mas vem ao propósito da garantia constitucional e legal de que a propriedade deve cumprir a sua função social, representando uma mera condição suspensiva do exercício do direito de ação fundada na propriedade.

32. Apesar de seu *nomen iuris*, a ação de ação de domínio, por meio da qual o proprietário, ou o titular de outro direito real sobre a coisa, pretende obter a posse nunca exercida. Semelhantemente à ação reivindicatória, a ação de imissão funda-se no direito à posse que decorre da propriedade ou de outro direito real (*jus possidendi*), e não na posse em si mesmo considerada, como uma situação de fato a ser protegida juridicamente contra atentados praticados por terceiros (*jus possessionis*).

33. Assim, a ação petitória ajuizada na pendência da lide possessória deve ser extinta sem resolução do mérito, por lhe faltar pressuposto negativo de constituição e de desenvolvimento válido do processo.

34. Este é o entendimento sólido e sagrado da jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, conforme se vê do recente julgado adiante proferido em 15.06.2021 e publicado no DJE em 17.06.21:

“*Superior Tribunal de Justiça*

*RECURSO ESPECIAL Nº 1.909.196 - SP (2020/0135603-3) RELATORA : MINISTRA*

*NANCY ANDRIGHI RECORRENTE : LUANE PATRÍCIA AMORIM*

*DA SILVA RECORRENTE : WANEI AMORIM DA SILVA*

*ADVOGADO : JOSÉ CARLOS RODRIGUEZ - SP038135*

*RECORRIDO : LEONARDO PAZZINI BARCELLOS*

*ADVOGADOS : ANDRE PAULA MATTOS CARAVIERI -*

*CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. INOCORRÊNCIA. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL. PENDÊNCIA. AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE PELO PROPRIETÁRIO. INADMISSIBILIDADE. NATUREZA PETITÓRIA. ART. 557 DO CPC/15. EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. PEDIDO POSSESSÓRIO. APLICAÇÃO DO DIREITO À ESPÉCIE. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO. PROCEDÊNCIA. 1. Ação de manutenção de posse ajuizada em 12/01/2018 e ação de imissão na posse ajuizada em 05/03/2018. Recurso especial interposto em 25/10/2019 e concluso ao Gabinete em 22/10/2020. Julgamento: Aplicação do CPC/2015. 2. O propósito recursal consiste em dizer, para além da negativa de prestação jurisdicional, acerca da viabilidade de ajuizamento de ação de imissão na posse de imóvel, na pendência de ação possessória envolvendo o mesmo bem. 3. Não ocorre violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/15 na hipótese em que o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. 4. Nos termos possessória é vedado, tanto ao autor quanto ao réu, propor ação de reconhecimento do domínio, exceto se a pretensão 5. A proibição do ajuizamento de ação petitória enquanto pendente ação possessória não limita o exercício dos direitos constitucionais de propriedade e de ação, mas vem ao propósito da garantia constitucional e legal de que a propriedade deve cumprir a sua função social, representando uma mera condição suspensiva do exercício do direito de ação fundada na propriedade. 6. Apesar de seu nomen iuris, a ação de imissão na posse é ação do domínio, por meio da qual o proprietário, ou o titular de outro direito real sobre a coisa, pretende obter a posse nunca exercida. Semelhantemente à ação reivindicatória, a ação de imissão funda-se no direito à posse que decorre da propriedade ou de outro direito real (jus possidendi), e não na posse em si mesmo considerada, como uma situação de fato a ser protegida juridicamente contra atentados praticados por terceiros (jus possessionis). 7. A ação petitória ajuizada na pendência da lide possessória deve ser extinta sem resolução do mérito, por lhe faltar pressuposto negativo de constituição e de desenvolvimento válido do processo. 8. Demonstrados os requisitos do art. 561 do CPC/2015, é de rigor a procedência Documento: 2069443 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJe: 17/06/2021 Página 1 de 5 Superior Tribunal de Justiça do pedido de manutenção de posse. Aplicação do direito à espécie, na forma do art. 255, 5º, do RISTJ. 9. Recurso especial conhecido e provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Brasília (DF), 15 de junho de 2021(Data do Julgamento) MINISTRA NANCY ANDRIGHI Relatora*.”

35. Relevante registrar que neste R. Juízo encontram-se duas ações, segundo se vê do exposto acima, porém, a primeira ação ajuizada é de MANUTENÇÃO DE POSSE, COM PEDIDO DE LIMINAR e a segunda, AÇÃO REIVINDICATÓRIA. extinção do presente processo, requer seja cancelada a audiência do presente feito.

36. Pelo exposto, com a maior das vênias, o ora requerido requer a V. Exa. se digne, após examinar minuciosamente o presente processo e o processo de manutenção de posse de n. ..., em curso perante este Juízo, COM A MIOR DAS VÊNIAS, julgar extinta a presente ação, segundo o entendimento recente do C.STJ NO ACIRÃO ACIMA COLACIONADO: “*ajuizada na pendência da lide possessória deve ser extinta sem resolução do mérito, por lhe faltar pressuposto negativo de constituição e de desenvolvimento válido do processo*.”

I.3 PETIÇÃO INEPTA

37. Na peça de ingresso, foram articulados os seguintes pedidos:

“... *requer a suplicante:*

*a) Liminarmente, a antecipação de tutela, que lhe assegure a retomada da posse do imóvel, tendo como pressuposto o preenchimento dos requisitos legais acima expostos.*

*b) Ainda liminarmente, e na hipótese de indeferimento da liminar (o que se admite apenas para argumentar), a fixação do valor mensal de retribuição que o requerido deverá pagar à Autora, pelo uso do imóvel reivindicando, até sua efetiva desocupação.*

*c) A citação do requerido, por carta registrada, para contestar, querendo, o pedido ora formulado, acompanhando o andamento do feito até final sentença.*

*Devidamente instruído o feito, espera, a Autora, sejam acolhidos os pedidos acima formulados, para confirmar a liminar que assegurou à suplicante a retomada do bem reivindicando e fixou a retribuição mensal a ser paga pelo requerido, ou a ela conceder a retomada e condenar o requerido a suportar a indenização pleiteada, quer em virtude do pagamento das taxas condominiais e do IPTU, quer pelo uso do bem, até sua efetiva desocupação*.”

38. Colhe-se dos pedidos acima transcritos que ele é constituído de diversos pedidos:

A - liminar de reivindicação;

B- retribuição mensal a ser paga pelo requerido;

C - pagamento de taxas de condomínio e IPTU;

D- indenização pelo uso do bem até a desocupação.

39. Nos pedidos mencionadas depara-se com o pedido de tutela antecipada, contudo, salvo melhor exame, não tem o pedido de reivindicação do imóvel propriamente dito.

40. Portanto, a presente ação merece ser extinta sem resolução do mérito, nos termos da lei.

II. MÉRITO

41. Superadas as questões acima expostas, o que se diz a título de argumentação, no mérito, a presente ação reivindicatória merece ser julgada improcedente, conforme será adiante demonstrado.

II.1 PRELIMINAR DE MÉRITO PRESCRIÇÃO DA PRESENTRE AÇÃO

42. Na inicial foram tecidos os seguintes pedidos: formulados pela Autora, em conclusão, requer a suplicante:

“*a) Liminarmente, a antecipação de tutela, que lhe assegure a retomada da posse do imóvel, tendo como pressuposto o preenchimento dos requisitos legais acima expostos.*

*b) Ainda liminarmente, e na hipótese de indeferimento da liminar (o que se admite apenas para argumentar), a fixação do valor mensal de retribuição que o requerido deverá pagar à Autora, pelo uso do imóvel reivindicando, até sua efetiva desocupação.*

*c) A citação do requerido, por carta registrada, para contestar, querendo, o pedido ora formulado, acompanhando o andamento do feito até final sentença.*

*Devidamente instruído o feito, espera, a Autora, sejam acolhidos os pedidos acima formulados, para confirmar a liminar que assegurou à suplicante a retomada do bem reivindicando e fixou a retribuição mensal a ser paga pelo requerido, ou a ela conceder a retomada e condenar o requerido a suportar a indenização pleiteada, quer em virtude do pagamento das taxas condominiais e do IPTU, quer pelo uso do bem, até sua efetiva desocupação. Colhe-se dos pedidos acima transcritos que ele é constituído de diversos pedidos:*

*A - liminar de reivindicação;*

*B- retribuição mensal a ser paga pelo requerido;*

*C - pagamento de taxas de condomínio e IPTU;*

*D-indenização pelo uso do bem até a desocupação*”.

43. O autor, conforme se verifica da prova dos autos tem a posse mansa, pacifica e pública por mais de 20 anos, ou seja, desde a compra do imóvel, no qual era proprietário, vale dizer, o domínio, uso, gozo e posse manda e pacifica

44. Assim, a ação reivindicatória e especialmente os pedidos supratranscritos estão prescritos, já que o autor tem mais de vinte (20) de posse.

45. Ademais, com exceção da ação reivindicatória, os outros pedidos têm prescrições muito inferior aos 20 anos, mormente o pedido de indenização em relação ao aluguel.

46. Por estes motivos, requer sejam declarados prescritos os pedidos mencionadas, extinguindo a presente ação cumulativa, quanto ao mérito.

II.2 - OS IRREAIS ARGUMENTOS ESTAMPADOS NA INICIAL MERECEM SER AFASTADOS, DATA VÊNIA, UMA VEZ QUE:

47. Trata-se de ação reivindicatória, com pedido de tutela de urgência, postulada por ... contra ..., objetivando ser imitida na posse do imóvel constituído pelos lotes ... e ..., da quadra ..., do bairro ..., em ....

48. Na presente inicial consta que o réu tem a posse por 17 anos, porém, sua posse por mais de 20 anos, segundo os documentos constantes nos autos, vale dizer, desde de ...

49. No caso em pauta, a ação reivindicatória quanto ao direito prescrito em lei não se restringe no registro da propriedade, ensejando questionar a legitimidade da posse de mais de 20 anos do réu requerido.

50. Não existe, em hipótese alguma, prova nos autos de que a posse mansa, pacifica e pública do requerido por mais de 20 anos é injusta.

51. Então, nos termos da peça de ingresso ora, veemente, impugnada, não existem os requisitos previstos em lei, sobretudo, inexiste prova quando a posse injusta, motivo pelo qual a presente ação deve ser julgada improcedente.

52. Apesar das afirmações exordiais, é impossível aferir, até então, se o demandado exerce posse injusta. Ademais, a própria autora confessa reconhece na inicial, que o requerido tem a posse ocupando o imóvel desde ..., no entanto, a posse do requerido tem mais de 20 anos, conforme se vê do registro anexo, quando o requerido o adquiriu.

53. Examinando questão similar, o egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais solidificou a seguinte jurisprudência:

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - IMISSÃO NA POSSE - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - REQUISITOS - AUSÊNCIA - DILAÇÃO PROBATÓRIA - NECESSIDADE - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO CONFIGURADA. Para a antecipação de tutela na ação reivindicatória, além dos requisitos do art. 300 do CPC/15, imprescindível a comprovação daqueles previstos no art. 1.228 do CC, a saber: a prova da titularidade do domínio, a individualização do bem reivindicado e a comprovação da posse ou detenção injusta exercida pela parte adversa. Havendo necessidade de dilação probatória para a aferição do exercício da posse injusta e observando-se que o risco de dano milita a favor da parte Ré, afigura-se pertinente a reforma da decisão para revogar a tutela provisória de imissão na posse concedida a favor da parte Autora. A condenação da parte litigante por má-fé depende da comprovação de dolo processual e prejuízo à parte adversa, conforme regra do art. 80 do CPC/15*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0520.18.000397-9/001, Relator(a): Des.(a) Manoel dos Reis Morai , 10ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/01/2019, publicação da súmula em 08/02/2019)

“*AGRAVO - REIVINDICATÓRIA - LIMINAR - IMISSÃO DE POSSE - POSSE INJUSTA NÃO COMPROVADA - INDEFERIMENTO. Deve ser indeferida a liminar de imissão de posse se inexistem nos autos da ação reivindicatória, elementos capazes de gerar, sem instrução probatória, convicção plena a suportar um juízo de valor, sobre a necessidade iminente dela, bem como a natureza da posse exercida pela ré. Recurso não provido*.” (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0079.12.048223-1/001, Relator(a): Des.(a) Tiago Pinto, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/08/2013, publicação da súmula em 06/09/2013)

54. Importante registrar que a autora jamais nunca teve a posse do presente imóvel.Assim, os estéreis argumentos da inicial, todos sem exceção, ficam, terminantemente, impugnados, devendo ser repelidos.

55. Ademais, todos os documentos juntados aos autos, para embasar a presente ação ficam impugnados, quanto aos seus contextos, forma e assinatura, atraindo a sua rejeição.

II.3 - ITEM 3 - Diz a autora, que no “referido terreno, foi construída há muitos anos, uma casa, além de área de lazer, com piscina, jardim e outras serventias próprias de um espaço para descanso dos proprietários, conforme fotos em anexo (doc. n. ...)

56. Bem disse autora, PROPRIETÁRIOS, uma vez que a parte ré, juntamente com a autora, adquiriu em ..., o imóvel constituído pelos Lotes ... e ... da quadra ... do Bairro ...

57. Inicialmente cabe aqui esclarecer: Em ..., os ora litigantes, outorgaram procuração pública e sem oposição (doc. n. ...) a sua mãe, ..., conferindo-lhe poderes especiais, inclusive para vender a quem quisesse e como conviesse os imóveis objetos desta ação, de modo a garantir que os títulos de propriedade dos referidos imóveis ficassem à disposição de sua mãe ..., para qualquer situação de emergência e ou necessidade futura.

58. E utilizando-se desta procuração, a mãe ... em conluio com a autora, deram um golpe no réu, alienando a parte do réu no imóvel à autora ..., em ..., por preço vil, R$ ..., sendo à época o valor de mercado próximo dos R$ ...

59. Tem então a parte ré, utilizado a propriedade desde sempre, ao contrário da autora, que após o conluio com sua genitora ..., em ..., ter transferido o imóvel, ao serem citadas informou a mãe ao oficial de justiça que desconhecia o paradeiro da filha ... há mais de ano. (Certidão oficial de justiça em anexo).

60. Tinha-se realmente algumas poucas serventias o imóvel, sendo que as fotos apresentadas pela autora, pouco acrescenta, pois são muito antigas, da época da compra do mesmo, a compra do mesmo, sendo que as modificações introduzidas no imóvel, foram pela parte ré ao longo dos anos de sua efetiva posse mansa, pacifica e publica sem oposição.

61. Desde ..., ano da aquisição, a parte ré realizou obras no referido imóvel, na época da compra do mesmo foi construída uma churrasqueira no local, e posteriormente todas as demais em virtude de sua posse mansa e pacifica foram suportadas pelo réu e também devido ao abandono

62. Dentre as várias benfeitorias feitas pela parte ré estão troca de todo o piso da piscina que era em sua maior parte de cimento grosso com umas lajotas em volta, por piso antiderrapante em toda a sua área, utilizando mais de ...m² de cerâmica, proporcionando enorme segurança para a sua utilização.

63. Fez ainda a parte ré, viveiro, galinheiro, cercou e telou tanto pelo lado quanto por cima a horta, onde cultiva várias hortaliças, e trocou todo o piso da área em volta casa que também era de cimento grosso, por cerâmica de excelente qualidade, utilizando para isso também mais de ... m² de piso. Modificou a quadra que inicialmente era apenas para a pratica de tênis, pelo proprietário anterior, transformando-a em quadra de areia, com multiuso, vôlei, peteca, futebol de areia, etc.,

64. Tudo isso corrobora com a parte ré, de sua posse mansa, pacifica e pública, desde a sua aquisição em ... do imóvel, sendo inclusive reconhecido pela autora nesta ação reivindicatória, e ainda conforme declaração deste douto Juízo ao examinar o pedido liminar id ..., que assim exarou:

“*Apesar das afirmações exordiais, é impossível aferir, até então, se o demandado exerce posse injusta, notadamente diante da informação de que este ocupa o imóvel desde* ...”

65. ITEM 4 e 5 - Diz a autora que o requerido alienou a ela em ..., o imóvel em questão, e que este ajuizou ação anulatória contra ela e sua mãe ..., perante o juízo da ...ª Vara Cível de ..., e que por 17 anos transitou na esfera judicial.

66. Cabe aqui esclarecer os fatos seguintes:

- autora e o requerido são filhos do falecido ... e ...

- o pai dos litigantes ..., quando trabalhou na Câmara Municipal de ..., ..., fez um seguro de vida, sendo beneficiária sua esposa ...junto a empresa ... Seguros, cuja apólice era no valor de R$ ...

- com o falecimento de ... em ..., o valor de R$ ... da referida apólice foi depositado, em ..., na conta de sua esposa ...

- logo após, em ..., a ..., com o dinheiro recebido do seguro, comprou o imóvel objeto desta ação de ... e sua mulher ... pelo valor de R$ ..., conforme se vê da anexa Escritura Pública e sem oposição do Cartório de Notas de ..., ..., e transferindo o imóvel para o réu.

- assim, deste ..., o requerido sempre foi proprietário e possuidor do aludido imóvel até a presente data.

67. Em ..., o réu outorgou procuração pública e sem oposição (doc. anexo) a sua mãe, conferindo-lhe poderes especiais, inclusive para vender a quem quiser e como convier os imóveis objetos desta ação, de modo a garantir que os títulos de propriedade dos referidos imóveis ficassem à disposição de sua mãe ..., para qualquer situação de necessidade emergencial futura, coimo doença, falta de dinheiro, etc.

68. De forma surpreendente, não se sabe o motivo até o presente momento, em ..., ...realizou transação para ..., ora autora, a parte do imóvel correspondente a do ..., ora requerido, sem o seu conhecimento, pela importância de R$ ... na forma de 02 cheques no valor de R$ ... e de R$ ..., conforme se vê do documento anexo escritura de compra e venda.

69. Preço este infinitamente inferior ao valor de mercado da época, cuja avalição girava em torno de R$ ..., o que fica claro o golpe orquestrado entre mãe e filha.

70. ..., que detinha o imóvel por força da procuração, ao fazer a transferência para sua filha ..., feriu de morte a legitima, prejudicando o réu e a outra irmã ...

71. Diante desta venda ilegal, sem o conhecimento do requerido - ... este foi obrigado a ingressar logo depois da aludida pseudo venda de mãe para filha, com ação ordinária de nulidade do registro púbico em relação aos imóveis objetos deste litigio.

72. ITEM 6 - A autora declara que teve impedida seu acesso ao imóvel que até então utilizava para seu descanso e lazer e de sua mãe, pela ilegítima ocupação do bem pelo requerido.

73. Falta mais uma vez a autora com a verdade, o imóvel foi sempre utilizado pelo réu, sendo que ... a requerente estava em lugar incerto e não sabido, conforme declaração da mãe ... feita ao oficial de justiça quando da tentativa de fazer a citação da ação anulatória de registro. (print abaixo)

74. Ela sim a autora, que sumiu sem dar qualquer pista de seu paradeiro, e posteriormente em conluio com a mãe ..., forjou a venda do imóvel entre elas. E mesmo após a pseudo venda, a requerente nunca procurou tomar posse do imóvel, sendo que a ação anulatória de registro não impedia que a mesma ajuizasse ação de imissão e ou reintegração de posse. Permanecendo inerte até a presente data.

75. Apresenta a autora, 2 notificações ao tempo da alienação do imóvel, endereçadas ao requerido, contudo em nenhuma delas tem o aceite extrajudiciais (doc. n. ...). Antes mesmo de haver a alienação do imóvel, 02 meses antes de darem o golpe.

76. Outro ponto é a alegação do gozo a genitora que está idosa, ora, quando da alienação do imóvel, a genitora deixou de ter qualquer interesse neste, e com o devido respeito não integra a lide, pois ao transferir o imóvel deixou de ter interesse sobre ele, e mais, a autora tem a casa onde mora, com amplo espaço com 2 andares, excelente área de lazer interno, que permitiria dar todo o conforto para a mãe.

77. Além do mais, importante destacar, que conforme documentos nos autos, o ora réu, foi proprietário do imóvel, e passou uma procuração para a mãe com finalidade caso ela necessitasse de qualquer dinheiro para sustentar o seu estado de idosa, e ela transferiu o imóvel para a filha .../autora, sem o conhecimento do réu.

78. A argumentação em relação a mãe da autora e do réu, de que ela é idosa e precisa de descanso, é constituída de intenção de comover o juízo, uma vez que conforme acima demonstrado ela não pertence a ação e mais grave ainda, ela vendeu o imóvel à autora sem o conhecimento do ora réu, razão pela qual, com o devido respeito, o objetivo dessa distorcida alegação é iludir o juízo.

79. Não prospera também a alegação da necessidade da mãe ..., que precisa de lugar para descansar, é que a outra filha, ..., tem um sitio dentro do mesmo condomínio ..., de aproximadamente ... m², com casa com 5 quartos amplos, piscina, área gourmet, etc., mora sozinha e pode muito bem receber a mãe e inclusive a própria autora.

80. A Alegação de que o requerido deixaria o imóvel após decisão de trânsito em julgado, com declaração de seu próprio punho não é da forma como quer transparecer a autora.

81. A notificação extrajudicial não registra, de forma nenhuma, a saída do réu, uma vez que deixaria o imóvel depois do trânsito em julgado, desde que não ocorresse lesão ao seu direito.

82. E a lesão do seu direito está sendo praticado sucessivamente, segundo os documentos juntados, quer seja, pela notificação da autora para saída do imóvel, suas idas constantes ao condomínio, passando defronte ao réu em eventos e encarando-o insistentemente, e o conluio com a irmã ..., está assumindo de forma escancarada o constrangimento ao réu, de forma a favorecer a autora.

83. Diz também a autora que não se manteve inerte em razão da vedação de seu acesso ao imóvel e enviou várias notificações contra o requerido e ainda pagou as taxas condominiais.

84. Não é verdade que a autora procurou ter acesso ao imóvel em questão, já que as notificações são invalidadas pois falta notificar o réu, não tendo prova do seu aceite, e além do mais como já dito anteriormente, a o seu nome, como bem dito a genitora da autora ... ao oficial de justiça de que desconhecia o seu paradeiro há mais de ano, isso em ...

85. Em momento algum a autora se interessou em ocupar imóvel. Apresenta 02 notificações endereçadas a parte ré, sem nenhum comprovante válido e ou aceite das mesmas, uma inclusive como já colocado anteriormente data de ... de muito antes do golpe entre mãe e filha/autora, a outra de ... mais de 30 dias após a pseudo venda não tem qualquer aceite por parte do requerido.

86. Por tudo que consta dos autos, a autora forjou juntamente com a mãe ... a compra do imóvel e sumiu. Ora, mesmo que o requerido tendo entrado com ação de nulidade de registro, não obstaria a mesma ingressar em juízo requerendo a imissão ou reintegração na posse, já que a ação em curso naquele momento era exatamente centrada na nulidade do registro.

87. Com relação de que autora pagou as taxas condominiais, é porque foi condenada para tal, sendo que assim que lavrou a escritura e registro no cartório de Registro de imóvel na cidade de ..., ..., a mesma se arvorou em informar o escritório do condomínio da mudança e ao fazê-lo, o requerido quando foi quitar o valor, foi informado pelo sindico da época Sr. ...de que o recibo estava sendo enviado para a autora.

88. Ocorreu atrasos nas taxas condominiais, e o condomínio então aviou ação de cobrança contra a autora, e de forma legal a decisão impondo a “*proprietária*” o pagamento por previsão9 legal.

89. A autora colocou então o requerido como litisconsorte na ação de cobrança condominial, e que ao final entendeu a justiça de que ela é que deveria proceder ao pagamento das taxas, conforme ela mesma diz.

90. Ela pagou não é porque é ou foi boazinha, longe disso, porque foi condenada, pois a questão é expressa em lei.

91. A autora informa que promoveu a notificação do requerido e se caso não deixasse o imóvel postularia a ação cabível.

92. Considerando que o requerido tem a posse mansa e pacifica por 20 anos, desde a aquisição do imóvel, essa notificação é violenta, levando-se em conta a forma com que vem agindo a autora em conluio com a segunda irmã, ...

93. Esta segunda irmã do requerido, promoveu com ele como parte interessada, a ação de anulação de registro de imóvel, e sabe-se lá, o motivo, oportunista, tirar proveito da situação, viu após o transito em julgado da ação anulatória uma possibilidade de aproximar mais da autora e também da sua mãe, passando de forma execrável caluniar e difamar o irmão com que por tantos anos dividiu a luta em relação a ação de nulidade conforme ser vê da documentação anexa.

94. Tem espantado o requerido a forma açodada com que mesma vem exercendo papel de advogado a parte autora, pois a mesma mora no condomínio há cerca de 5 anos, numa chácara que o irmão ajudou a escolher e ela só tem esse imóvel porque ele intentou a ação anulatória e fixada residência no imóvel alienado pela requerente desde a data da compra inicial em ..., sendo que ele a acolheu e lhe deu guarida por muitos e muitos anos.

95. Esta segunda irmã, ..., juntamente com autora, vem de toda forma intimidando e coagindo o requerido e sua esposa, e a sua posse, praticando entre vários atos, como passar constantemente em frente ao imóvel, tanto a pé como de carro, sendo que não é passagem de acesso a sua residência.

96. Após o trânsito em julgado, conforme suscitado acima, ..., irmã do requerido, que pouco contato tinha no condomínio, passou a procurar os vizinhos e colegas do irmão atacando sua posse mansa, pacifica e publica, dizendo que ele teria que sair pois tinha uma ordem entrou na residência e não saia e várias outras calunias que serão provadas na vara competente.

97. Passava a irmã principalmente a pé defronte à residência do requerido onde fazia orações pesadíssimas para a saída dele, e ao mesmo tempo inclusive ao telefone com a autora, conforme se colhe quando foi flagrada em ..., nestes atos por câmera digital, e mais vizinho defronte presenciou por diversas vezes.

98. Nem bem a autora notificou o requerido, ela que praticamente após a “*alienação*” do imóvel, poucas vezes esteve no condomínio, juntamente com a irmã ..., esta última promovia a apresentá-la aos demais condôminos por ocasião da realização das “*feirinhas*”, que ocorrem uma vez por mês no condomínio.

99. Esta “*feirinh*a” tem como finalidade de expor produtos dos mais variados tipo,s feitos pelos condôminos, tais como arte e artesanato, produtos de beleza, vestuário, gastronomia, cosméticos, etc., sendo este último a atividade da esposa do requerido, que trabalha com Mary Kay.

100. Em diversos grupos de Whatsapp de moradores do condomínio, a irmã do requerido, ..., dizia que a irmã, .../autora num primeiro momento que iria morar e ou que morava na ..., ser chamada a atenção nos grupos, pelo irmão das inverdades ditas por ela e conivência da requerente.

101. Há alguns anos, são promovidas estas feirinhas no condomínio, sendo que somente recentemente a autora compareceu a primeira delas a realizada em ..., onde se pode ver de inúmeras fotos tiras no dia vindo inclusive a figurar em várias delas no informativo mensal do condomínio.

102. Durante a permanência da autora com seu marido ..., juntamente com ... na feirinha que sempre são realizadas aos sábados, de forma deliberada afrontavam o requerido, passando constantemente em frente ao stand de Mary Kay da esposa e acintosamente ficavam encarando e intimidando os réus. Só a presença da autora e seu marido no condomínio sem respeitar a posse do réu, configura turbação.

103. Além destas provas pré-constituídas ora juntadas, o autor possui vasta prova testemunhal que oportunamente irá apresentá-las.

104. Colhe-se, facilmente, que a notificação extrajudicial da ré, que determina a desocupação do imóvel em 30 dias, agride a posse mansa e pacifica de mais de 20 anos, do réu. Mencionados atos turbativos, ameaçadores, lesivos e abusivos à posse mansa e publica do autor ensejou a postulação da ação possessória e sua procedência.

105. Relevante destacar que a ameaça contida em concreta notificação extrajudicial, claramente configura a repudiada turbação. Constituiria, aliás, manifesto absurdo que se devesse exigir do possuidor que se mantivesse inerte, aguardando a consumação da violência, para então pedir fosse reintegrado. A notificação extrajudicial apresentada pela ré é coisa bem diversa das palavras vazias, motivo da propositura da ação possessória.

106. Denota-se do exposto, que a autora, praticava deliberadamente a turbação frente ao requerido, para se sentir ameaçado e sair acuado do imóvel.

107. Ocorre que, há mais de 20 anos que o requerido tem a posse efetiva do mencionado imóvel, utilizando-o sem restrições, como garagem, guardando todos os seus bens neste imóvel, reformando-o, efetuando pagamentos de luz, água, e demais despesas para manutenção do mesmo, protegendo-o de marginais, tudo conforme se extrai dos documentos anexos.

108. Registre-se, ainda, que cuidando do imóvel, o requerido fez várias reformas como pintura interna e externa da casa, por várias vezes, troca de piso em volta da casa principal, troca do piso da piscina por um antiderrapante, colocou fonte para pássaros beberem água, construiu viveiro, galinheiro, todos cercados por telas, etc., pagando, também, todos os danos e consertos.

109. Diz a autora que o prazo da notificação venceu sem que o requerido tenha deixado o imóvel, cometendo assim o esbulho possessório.

110. Longe de configurar o esbulho possessório, o que na prática ocorreu foi praticado pela autora, foi a turbação, uma vez que o requerido tem a posse mansa e pacifica por 20 anos, como explicitado no item anterior, e que em momento algum há que se falar em comodato, tolerância e ou permanência no referido imóvel. Posse essa amplamente reconhecida pela autora na sua exordial e reconhecida por este r. juízo em decisão que denegou a liminar, assim exarou. Apesar das afirmações exordiais, é impossível aferir, até então, se o demandado exerce posse injusta, notadamente diante da informação de que este ocupa o imóvel desde ...

111. Fala a autora que é titular do domínio sobre o bem e que o requerido exerce ilegitimamente a posse do imóvel.

112. Nunca foi ilegítima a posse pelo requerido, pois o mesmo a exerceu de forma mansa, pacifica e publica desde a compra e registro do imóvel em ..., em seu nome, e que a autora em momento algum demonstrou de forma legal a vontade de exerce-la, pois poderia a qualquer tempo aviar a competente ação, já que a demanda havida entre ambos, era nulidade de registro, o que não obstaria de forma nenhuma se quisesse proceder judicialmente a ação competente.

113. E reiterando, há mais de 20 anos que o requerido tem a posse efetiva do mencionado imóvel, utilizando-o sem restrições, como garagem, guardando todos os seus bens neste imóvel, reformando-o, efetuando pagamentos de luz, água, e demais despesas para manutenção do mesmo, protegendo-o de marginais, tudo conforme se extrai dos documentos anexos.

114. O requerido cuidou do imóvel durante todos esses anos, fazendo várias reformas como pintura interna e externa da casa, por várias vezes, troca de piso em volta da casa principal, troca do piso da piscina por um antiderrapante, colocou fonte para pássaros beberem água, construiu viveiro, galinheiro, todos cercados por telas, etc., pagando, também, todos os danos e consertos.

115. E até mesmo este juízo, ao examinar o pedido de liminar assim entendeu, Apesar das afirmações exordiais, é impossível aferir, até então, se o demandado exerce posse injusta, notadamente diante da informação de que este ocupa o imóvel desde ...

116. Apresenta a autora pressupostos para se admitir a ação reivindicatória, como a titularidade do domínio, que embora tenha sido reconhecida pelo juízo da ...ª Vara Cível de ..., esta aconteceu de forma viciada pelo conluio entre a autora e sua mãe, que é também do requerido.

117. A alegação é ardilosa em relação a titularidade do domínio, uma vez que a posse mansa, pacifica e publica pelo réu, não pode ser de agora destituída por suposto domínio explanado no item anterior, não procede, já que é legitima e de inteira justiça a posse do requerido por mais de 20 anos. A autora jamais, em tempo algum intentou qualquer ação em desfavor do requerido, não pode agora alegar posse injusta, que deve ser provada robustamente.

118. Ressalte-se que a exceção das taxas condominiais, as quais a autora, não por se apresentar como boazinha, de excelente coração, mas por força de decisão judicial, foi obrigada a pagar, não consta nos autos qualquer pagamento seu, já que todas as demais foram ao longo do tempo suportadas pelo requerido, tais como agua, luz, manutenção e reformas necessárias a conservação do imóvel em comento.

119. Traz a autora, alguns julgados onde foi deferida a tutela antecipada em ação reivindicatória, contudo, este não foi o entendimento deste eminente juízo ao examinar a exordial apresentada, assim entendeu.

120. Apesar das afirmações exordiais, é impossível aferir, até então, se o demandado exerce posse injusta, notadamente diante da informação de que este ocupa o imóvel desde ...

121. Os julgados também são diferentes dos fatos da presente ação, sejam materiais, sejam jurídicos, uma vem que, no caso em tela, o réu tem a posse mansa, pacifica e pública e sem oposição por 20 anos. E esse aspecto da posse mansa, pacifica e pública e sem oposição por 20 anos não constam nos mencionados julgados.

122. Dá-se portanto, resolvida a antecipação de tutela pedida pela autora pelo indeferimento do r. juízo onde corre a presente ação.

123. Diz a autora que sofreu restrição absoluta ao imóvel, que o requerido não pagava as taxas condominiais e que até mesmo tentou o desdobramento das taxas condominiais Lote ... E Lote ... e assim ela optou em fazer o pagamento na integralidade.

124. Mais uma vez a autora falta com a verdade, em momento algum essa restrição aconteceu. Ela simplesmente se afastou do imóvel, como já relatado anteriormente, quando a mãe ... informou ao oficial de justiça em ... que não a via há mais de ano, sem saber o seu paradeiro e após a alienação do bem em seu nome, a mesma abandonou o imóvel que

foi cuidado nestes 20 anos de posse mansa e pacifica com zelo pelo requerido.

125. A autora não trouxe aos autos qualquer prova ou evidencia de ter sofrido restrição e, se acaso isso tivesse acontecido, ela poderia ter entrado com a ação competente, contra o requerido. Nesse viés, vê-se claramente que o requerido tem posse mansa, pacifica e publica e sem oposição por 20 anos do imóvel, sem ter sido jamais molestado nesse sentido.

126. Quer parecer a autora que as despesas com o imóvel se resumem apenas a taxas condominiais, e que ela se responsabilizou em quitá-las em razão do requerido ter dito que essa responsabilidade era sua.

127. Em momento algum a autora se responsabilizou, tanto que foi cobrada judicialmente e desta forma condenada para fazer o pagamento. Prova de que a autora abandonou o imóvel é que as taxas condominiais via boleto eram enviadas via correio ao endereço da autora, no caso rua ..., ... Então se faltou responsabilidade foi a autora que recebia as guias e deliberadamente deixava de pagar.

128. Ao tentar dizer que procurou individualizar as taxas condominiais dos lotes ... e ..., e que não era possível obtê-la, mente a autora, pois estas taxas vêm sim separadas e individualizadas. Não é documento único onde constaria os valores de cada unidade e abaixo a soma deste, são documentos distintos já que distintos são os lotes, haja visto o próprio registro dos imóveis, Lote ... e Lote ..., acostados aos autos, são separados por lote.

129. Prova de que a autora nunca pagou coisa alguma referente ao imóvel com exceção das taxas condominiais, são os comprovantes que juntou, e exaustivamente dito aqui, pagos por força de condenação judicial. E de mais a mais, pagamento destas taxas não gera direito a reivindicatória.

130. Pede a autora que seja ressarcida por perdas e danos dos pagamentos feitos por ela todos estes 17 anos e caso o requerido permaneça no imóvel seja arbitrado um aluguel mensal.

131. Não há que se falar em perdas e danos em favor da autora, em relação as taxas, já que todas as demais despesas foram suportadas pelo requerido durante todo o período de sua posse mansa e pacifica, pois jamais em tempo algum foi questionada a sua permanência no imóvel em questão, e dito anteriormente, a ação que correu perante a ...ª vara cível de ..., foi AÇÃO NULIDADE DE REGISTRO E NÃO POSSESSÓRIA, o que comprova essa posse pelo réu.

132. Nestes 20 anos de posse mansa e pacifica, sendo 17 anos apenas após alienação do imóvel à autora, as despesas com agua, luz, caseiro, manutenção e reformas tais pintura a cada 2 anos, troca pisos, construção de benfeitorias como horta cercada, viveiro, galinheiro, fonte, plantio e várias e várias plantas ornamentais, readaptação da quadra de tênis em quadra de areia pra pratica de vôlei, peteca, e tudo o mais que se permitir utilizar.

133. Não caberia também determinar ao requerido, o pagamento de aluguel pelo uso do imóvel, pois até o presente momento este tem a posse legitima, mansa e pacifica, isso por 20 anos, pois jamais fora molestado desta condição, sendo deste o início também proprietário do bem, que em ... foi alienado à autora e pela mãe ... de forma fraudulenta, logo, não há que se falar em posse injusta.

134. IMPRESCINDIVEL DESTACAR QUE O REQUERIDO NO PROCESSO EM APENSO ESTÁ DISCUTINDO AÇÃO DE MANUTENÇAO DE POSSE, UMA VEZ QUE ESTÁ SOFRENDO ATOS TURBATIVOS E DIFAMATÓRIOS, RAZÃO PELA QUAL JUNTA NESSE MOMENTO O CONJUNTO DE PROVA DEMONSTRANDO TAIS ATOS TURBATIVOS.

II.4 - EXIGÊNCIA DE CAUÇÃO

135. A alegação da autora oferecendo caução do imóvel em litígio não merece prosperar, visto que dobre este imóvel está sendo discutido a posse de 20 anos prescrição aquisitiva conforme se vê da presente defesa e, doutro lado, é necessário a caução por força do artigo 300 e outros do CPC. Neste caso tem que a garantia do juízo, caução tem que ser em dinheiro.

136. Nos termos da lei, o pedido liminar de imissão de posse em favor da autora é necessário prestar caução para assegurar a restituição do bem.

137. Não há dúvida de que a exigência da caução em espécie se afigura prudente e de contrabalanço no processo, mormente verificando-se que, em muitas situações, a pretensão de urgência será apreciada e deferida antes de se ouvir a parte adversa. Tem-se, com efeito, que a previsão legal de prestação de caução é de caráter de contracautela dentro do poder discricionário do juiz, razão pela qual enseja rejeição do argumento e pedido na exordial para substituir a caução em dinheiro pelo imóvel em litígio. Neste sentido, a jurisprudência:

“*EMBARGOS DE TERCEIRO. LIMINAR. HIPÓTESE DE CABIMENTO. Considerando que as alegações feitas pela embargante na petição inicial, em juízo de cognição sumária, mostram-se verossímeis, tendo em vista a prova documental existente e a prova oral colhida em audiência de justificação prévia, é de ser mantida a decisão que concedeu a liminar postulada, condicionando-a à prestação de caução, porque presentes os pressupostos a que se refere o art. 1.051 do CPC. Agravo de instrumento improvido*.” (Agravo de Instrumento Nº 70012206173, Décima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Voltaire de Lima Moraes, Julgado em 21/09/2005)

138. Por estes motivos, data máxima vênia, requer a parte agravante a reforma da decisão agravada, para exigir a caução legal, no caso em tela.

III- PEDIDOS

139. ***Ex positis***, é a presente por tudo o que consta da inicial e documentação que ora se junta, requer à V. Exª.:

a) seja acatada as PRELIMINARES, sobretudo, a ARGUIDAS a EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO, com aplicação da disposição delineada e aplicáveis, bem como, extinguindo o processo nos termos da Lei Adjetiva Processual civil;

b) no mérito, julgando IMPROCEDENTE A AÇÃO, tudo por uma questão de Justiça, protestando provar o alegado por todos os meios de provas em direito admitidas, oitiva de testemunhas oportunamente arroladas, depoimento pessoal da autora e;

c) afinal, condenando a requerente. ao pagamento das custas processuais, honorários advocatícios e demais ônus da sucumbência, nos termos da lei.

d) requer ainda, ouvido o Ilustre *Parquet* acerca da lide, acaso venha ela a se combater pela exceção de usucapião extraordinária;

e) seja apreciado de plano as preliminares;

f) acaso vencida a preliminar retro, seja apreciado nesses autos, a Exceção de usucapião extraordinário (posse a mais de 20 anos, nos termos da legislação pertinente, porquanto citando os confrontantes e respectivas esposas(os) se casados forem e eventuais interessados e intimação das Fazendas Públicas:

Confrontantes:

(...)

g) superadas as preliminares, o que se admite apenas para argumentar, seja reconhecida a prescrição arguida e, em seguida, seja julgada procedente a presente ação e, via de consequência, impondo-se à aqui autora o pagamento das custas judiciais, honorários advocatícios no percentual de 20%, sobre a condenação e demais cominações legais.

h) requer, finalmente, a produção de prova testemunhal, documental, pericial e o depoimento da autora, sob pena de confesso.

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

Pede deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)