MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LEI 9.514/97. ESBULHO. PERDA DA POSSE. LIMINAR.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. INICIAL

Rénan Kfuri Lopes

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

(nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail), vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração anexa (doc. n. ...), propor, em face de (nome, qualificação, endereço, CPF e e-mail) a presente AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE o que faz com supedâneo no art. 30 da Lei 9.514/1997, e nos argumentos de fato e de direito a seguir aduzidos:

I. FATOS

1. Por contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária, a autora se tornou credora do réu pelas importâncias mencionadas no referido instrumento (doc. n. ...).

2. Em razão do inadimplemento das obrigações assumidas pelo réu, a autora providenciou sua constituição em mora, nos termos do art. 26 da Lei 9.514/1997, e, ausente a purgação da mora, restou a consolidação da propriedade como se vê na cópia da matrícula anexa (doc. n. ...).

3. Com a consolidação da propriedade em seu nome e realizados os leilões nos termos do art. 26 da Lei 9.514/1997 (doc. n. ...), a fiduciária (credora), ora autora, adjudicou o imóvel objeto da vertente refrega, conforme prova a cópia da matrícula anexa (doc. n. ...).

4. Certo é que, em razão da consolidação e da realização dos leilões, tendo em vista a posse indireta mantida pela autora por força do art. 23 da Lei 9.514/1997, o réu deveria ter restituído à posse direta, o que não fez.

5. Em consonância com o acatado, a teor do art. 37-A da Lei 9.514/1997, que disciplina especialmente a matéria, é obrigação do réu desocupar o imóvel no momento do leilão, o que se afirma na exata medida em que, se assim não proceder – como de fato não procedeu no caso concreto – deve pagar 1% do valor do imóvel corrigido (estipulado no contrato – documento ...) pela indevida ocupação.

6. Neste sentido a lição de Marcelo Terra:

*“Após realização do leilão, o licitante vencedor ou mesmo o credor (fiduciário) entrará na posse direta do imóvel (lembro que a indireta já se encontrava em seu poder).”*

7. Posta desta maneira a questão e baldos os esforços da autora para obter a posse amigavelmente, não restou alternativa senão a propositura da presente ação de reintegração de posse, cuja liminar, prevista na lei especial, é medida que se impõe.

II. DIREITO

8. Nos termos do art. 30 da Lei 9.514/1997:

*“É assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.”* (destacou-se)

9. Portanto, é cristalino o comando legal e, com o inadimplemento e consequente consolidação da propriedade em nome da fiduciária, ora autora, ou de quem tenha adquirido o bem pelo leilão, facultasse a qualquer dessas pessoas requerer a reintegração liminar da posse do bem alienado fiduciariamente com prazo de sessenta dias para desocupação.

10. É neste sentido a remansosa jurisprudência do Tribunal Bandeirante:

*Tribunal de Justiça de São Paulo. “Alienação Fiduciária – Bem imóvel – Inadimplemento da devedora fiduciante – Consolidação da propriedade imóvel em nome do credor fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97. Não restituição do imóvel. Esbulho configurado. Ajuizamento de ação de reintegração de posse. Concessão de liminar. Propositura de ação indenizatória em que se busca a restituição dos valores pagos, que não obsta a imediata reintegração de posse. Inexistência de prejudicialidade. Direito de retenção do imóvel até a eventual restituição dos valores pagos. Inocorrência. Sentença confirmada. Recurso improvido”* (9058248-30.2005.8.26.0000 – Apelação – Rel. Walter Zeni – São Paulo – 32ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 17.03.2011 – Data de registro: 17.03.2011 – Outros números: 1015262400).

*Tribunal de Justiça de São Paulo. “Reintegração de posse – Alienação fiduciária de imóvel– Mora do fiduciante regularmente notificado – Purgação não ocorrente – Consolidação da propriedade fiduciária – Pedido do fiduciário de sua reintegração na posse do imóvel– Indeferimento – Decisão fundada na falta de prova de posse anterior. Inadmissibilidade – Matéria que não se rege pelas disposições do Cód. de. Proc. Civil, mas por lei especial – Decisão reformada – Recurso provido. 1. Com a constituição da propriedade fiduciária, decorrente do registro do contrato, o fiduciário torna-se possuidor indireto. 2. Pode o credor fiduciário, não paga a dívida e constituído o fiduciante em mora, obter a consolidação da propriedade em seu nome e reintegrar-se na posse do imóvel, liminarmente”* (0334966-04.2009.8.26.0000 – Agravo de Instrumento – Rel. Reinaldo Caldas – São Paulo – 29ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 09.02.2011 – Data de registro: 17.02.2011– Outros números: 990093349663).

11. Neste julgado, asseverou o relator:

“A espécie é disciplinada pela Lei 9.514/97, cujo artigo 23 estabelece:

*Artigo 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.*

*Acrescenta o parágrafo único:*

*‘Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa’.*

12. Como se vê, o autor, com o registro da propriedade fiduciária, tornou-se possuidor indireto do bem.

(...)

13. Finalmente, o artigo 30 da lei de regência estatui:

*Artigo 30. ‘É assegurada ao fiduciário... (‘omissis’) a reintegração de posse do imóvel, que será concedida liminarmente para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome’.*

14. Relevante é que a consolidação da propriedade, nos termos da disciplina referida, confere ao fiduciário, com título registrado e averbado, como na espécie, “*o direito à liminar de reintegração de posse*”.

15. Tais razões se aplicam integralmente ao presente caso. Em complemento, estipula o art. 37-Ada Lei 9.514/1997:

*“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inc. VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitido na posse do imóvel.”*

16. Posta assim a questão, a autora não só faz jus à reintegração liminar da posse, para desocupação pelo réu no prazo de sessenta dias, como, igualmente, à indenização pela indevida ocupação do bem à taxa de 1% do valor do imóvel estipulado no contrato (R$ ...), desde a data do leilão (doc. n. ...), até a data da efetiva desocupação do imóvel.

III. POSSE

17. Certo é, Excelência, que o primeiro requisito para o aforamento de ação de reintegração é a prova da posse (art. 575, I, do CPC).

18. Nesse sentido, resta inequivocamente provada a posse indireta do imóvel, pela autora, em virtude do contrato de alienação fiduciária regido pela Lei 9.514/1997, além da própria certidão da matrícula do imóvel. Anote-se, neste sentido, o teor do art. 23 da Lei de Regência:

*“Artigo 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.*

*Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.”*

19. Portanto, o contrato de alienação fiduciária registrado atribuiu à fiduciante (credora) ora autora, a qualidade de possuidora indireta.

III.1. ESBULHO E SUA DATA – PERDA DA POSSE

20. O segundo requisito para a ação é o esbulho praticado pelo réu e sua data, tudo nos termos do artigo 561, incisos II a IV do mesmo Diploma Legal.

21. O “esbulho da posse é o ato em que o possuidor é privado da posse, violentamente, clandestinamente ou com abuso de confiança”.

22. Com efeito, o autor foi esbulhado da posse com abuso de confiança pelo réu que, obrigado por lei a restituir o imóvel após o leilão, deixou de fazê-lo.

23. Ensina Carlos Roberto Gonçalves:

*“A precariedade difere dos vícios da violência e da clandestinidade quanto ao momento de seu surgimento. Enquanto os fatos que caracterizam estas ocorrem no momento da aquisição da posse, aquela somente origina-se de atos posteriores, ou seja, a partir do instante em que o possuidor direto recusa-se a obedecer a ordem de restituição do bem ao possuidor indireto. A concessão da posse precária é perfeitamente lícita. Enquanto não chegado o momento de devolver a coisa, o possuidor tem posse justa. O vício manifesta-se quando fica caracterizado o abuso de confiança. No instante em que se recusa a restituí-la, sua posse torna-se viciada e injusta, passando à condição de esbulhador.”*

24. É preciso observar, todavia, que o requisito do prazo, em razão da especialidade do procedimento determinado pela Lei 9.514/1997, sequer seria necessário.

25. Em outras palavras, está consolidado o entendimento segundo o qual não se aplicam as regras do Código de Processo Civil para regular os requisitos da ação de reintegração de posse ora requerida, em razão de a matéria ser regulada por lei especial (Lei da Alienação Fiduciária de Bem Imóvel).

26. Esta é a lição de Marcelo Terra:

“*Recordo que, pelo teor do inciso V, do art. 24, o devedor (fiduciante) somente poderá utilizar livremente do imóvel enquanto for adimplente; assim, a partir do não pagamento de qualquer das parcelas ou do não cumprimento de uma obrigação acessória, o devedor (fiduciante) é esbulhador da posse, justificando-se a reintegração*.”

27. A ação de reintegração de posse pode anteceder, até mesmo, a realização do leilão, bastando que se observe o único requisito legal (pressuposto processual), que é a consolidação plena da propriedade na pessoa do credor (fiduciário).

28. Em suma, de acordo com o art. 30 da Lei 9.514/1997, o único requisito legal para obtenção da liminar é a regular consolidação da propriedade nas mãos do credor (fiduciário):

*“É assegurada ao Fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 26, a consolidação da propriedade em seu nome.”*

29. Neste sentido, os seguintes julgados:

*“Alienação fiduciária – bem imóvel – reintegração de posse – liminar – consolidação da propriedade (artigos 26e 30 da Lei 9.514/97) – Constitucionalidade – Reconhecimento. Observando-se, com rigor, os artigos 22 a 30 da Lei nº 9.514/97 e consolidada a propriedade fiduciária em nome do credor, assegura-lhe a lei o direito à concessão liminar da reintegração de posse do imóvel, que deverá ser desocupado no prazo de sessenta dias. A previsão de leilão extrajudicial e consolidação da propriedade fiduciária em nome do credor por ato do registrador imobiliário não afronta a Constituição Federal, já que o acesso ao Judiciário, a ampla defesa e o contraditório continuam assegurados ao devedor que se sentir prejudicado”* (AI 880.879-00/2, 5ª Câm., Rel. Des. Pereira Calças, j. 27.01.2005).

*“Alienação fiduciária – bem imóvel – reintegração de posse – liminar – requisitos – preenchimento – cabimento – aplicação do artigo 30, da Lei 9.514/97. Preenchidos os requisitos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, de rigor a concessão da medida prevista no artigo 30 que assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, a reintegração na posse do imóvel, a ser concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, ante a comprovação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário”* (AI 838.548-00/3,11ª Câm., Rel. Juiz Clóvis Castelo, j. 15.03.2004). No mesmo sentido: AI 804.503-00/0, 9ª Câm., Rel. Juiz Gil Coelho, j. 06.08.2003, AI 834.999-00/6, 8ª Câm., Rel. Juiz Antônio Carlos Villen, j. 11.03.2004, AI 821.157-00/0, 5ª Câm., Rel. Juiz Pereira Calças, j. 28.04.2004, AI 854.806-00/3, 3ª Câm., Rel. Juiz Ferraz Felisardo, j. 08.06.2004, AI 849.421-00/7, 11ª Câm., Rel. Juiz Mendes Gomes, j. 21.06.2004, AI 857.922-00/2, 7ª Câm., Rel. Juíza Regina Capistrano, j. 03.08.2004.

*“Alienação fiduciária – bem imóvel – reintegração de posse – liminar – requisitos – preenchimento – cabimento – aplicação do artigo 30, da Lei 9.514/97. Preenchidos os requisitos dos artigos 26 e 27 da Lei 9.514/97, de rigor a concessão da medida prevista no artigo 30, que dispõe ser assegurada ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do artigo 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias desde que comprovada, na forma do disposto no artigo 26, a consolidação da propriedade em seu nome”* (AI 804.503-00/0,9ª Câm., Rel. Juiz Gil Coelho, j.06.08.2003).

30. Mesmo que assim não fosse, é sobre modo importante assinalar que a data do esbulho, ocorrido no dia do leilão (em ...- doc. n. ...), momento em que a posse deveria ser restituída posto que é o termo inicial para contagem do aluguel pena, concede larga margem para o termo final de ano e dia impeditivo da concessão de liminar, nos termos do artigo 558 do Código de Processo Civil, caso fosse aplicável.

IV. PEDIDOS

31. ***Ex positis***, serve a presente para requerer digne-se Vossa Excelência de:

a) acorde com o mandamento insculpido no artigo 562, primeira parte, do Código de Processo Civil, provados os requisitos e estando a presente exordial devidamente instruída, determinar seja expedido mandado, concedida liminarmente, inaudita altera parte, a reintegração de posse do imóvel;

b) ao final, julgar procedente a presente ação, tornando definitiva a reintegração de posse, com a condenação do réu no pagamento das perdas e danos consubstanciados nos alugueres de 1% do valor do contrato, por mês de ocupação, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/1997, pelo período em que permanecer no imóvel após o leilão, ocorrido no dia ... (doc. n. ...), além das custas, honorários de advogado que Vossa Excelência houver por bem arbitrar e demais ônus de sucumbência;

c) sucessivamente, caso Vossa Excelência entenda necessária a audiência de justificação nos termos da segunda parte do artigo 562, requer a autora a sua procedência (CPC, art. 565), com a consequente expedição de mandado de reintegração de posse, julgando Vossa Excelência, ao final, procedente a ação, tornando definitiva a reintegração de posse deferida com a condenação do réu no pagamento das perdas e danos consubstanciadas nos alugueres de 1% do valor do contrato, por mês de ocupação, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/1997, pelo período em que permanecer no imóvel após o leilão, ocorrido no dia ... (doc. n. ...), além de custas, honorários de advogado e demais ônus de sucumbência.

d) ainda em ordem sucessiva, caso Vossa Excelência não conceda liminarmente, e, tampouco, após a justificação, a reintegração de posse pretendida, o que se admite somente por hipótese, requer a autora a procedência da presente ação com a consequente expedição do mandado reintegratório da posse, condenado o réu no pagamento das perdas e danos consubstanciadas nos alugueres de 1% do valor do contrato, por mês de ocupação, nos termos do art. 37-A da Lei 9.514/1997, pelo período em que permanecer no imóvel após o leilão, ocorrido no dia ...(doc. n. ...), além das custas, honorários de advogado e demais ônus de sucumbência.

e) a citação do Réu por Oficial de Justiça, nos termos do artigo 246, inciso II, do Código de Processo Civil, determinando Vossa Excelência que o Sr. Oficial de Justiça encarregado da diligência proceda nos dias e horários de exceção (CPC, art. 212, § 2º), para:

- Querendo, oferecer a defesa que tiver sob pena de confissão e efeitos da revelia (CPC, art.344);

- Comparecer à audiência de justificação, nos termos do artigo 562, segunda parte, do Código de Processo Civil, caso esta seja designada por Vossa Excelência.

f) a produção de todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil), inclusive em eventual audiência de justificação.

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

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)