

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR
JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DE SÃO LUIS – MA

PORTOS EMPREENDIMENTOS LTDA.,

pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 73.787.483/0001-90, estabelecida nesta capital à Avenida Jaime Tavares, número 110, Centro, Cep 65010-655, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 1.228 o Código Civil e artigos 554 e seguintes do Código de Processo Civil, propor AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR em desfavor do senhor

CAP PROTENSÃO E CONSTRUÇÕES LTDA,

pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ de número 09.624.532/0001-74, com sede nesta capital à Avenida dos Holandeses, Qd. 05, número 01, Ponta do Farol, Edf. Via Veneto, sala 301, CEP 65.077-635, pelos motivos de fato e de direito articulados a seguir.

I
DOS FATOS

A empresa autora – em janeiro de 2015 - locou o imóvel de propriedade da Senhora Sonia Maria Amaral Fernandes Ribeiro¹, conforme contrato de locação anexo (doc. 03), este localizado na Avenida dos Portugueses, 101, no Anjo da Guarda, nesta capital.

Na qualidade legítima possuidora do imóvel, a empresa autora vinha mantendo a posse mansa e pacífica do aludido bem, cuidando e protegendo a área, com o escopo de abrir um posto de gasolina, tendo providenciado vários documentos e licenças pertinentes nesse período, tais como: - pedido de acesso junto ao DNIT, licença junto ao IPHAN, Arts, licença junto a órgãos do município, licença prévia ambiental e estudos de impacto.

Ocorre, todavia, que no início do mês de fevereiro de 2024, a autora foi surpreendida com uma obra realizada pela requerida, que conforme demonstram as inclusas fotos, derrubou a cerca da autora que protegia o imóvel, colocou tapumes na frente e na lateral, cercando a faixa de acesso junto a rodovia pertencente ao DNIT e que já foi pleiteada junto ao referido órgão (doc. 11), além de invadir grande parte do terreno da autora, com o escopo de realizar serviços prévios de terraplanagem na área toda.

Na tentativa de resolver de forma amigável, o proprietário da empresa autora procurou o responsável pela obra no local e, após comunicar que ali seria construído um posto e que o procedimento de habilitação está em andamento, o preposto avisou somente que estava fazendo uma limpeza na área e não sabia o que seria construído na sequência.

Nesse contexto, consoante demonstram as inclusas fotos e os documentos acostados, a empresa requerida vem realizando - de forma irregular - serviço de terraplanagem na parte de acesso e na frente do terreno locado a autora, sendo evidente que qualquer construção que venha ser realizada pela requerida vai impactar diretamente no projeto da autora, na

¹ Registro de Propriedade do Imóvel anexo – doc 04;

medida que impedirá o acesso de veículos e caminhões pela rodovia, ao pretense posto de combustível.

Com efeito, a invasão praticada pela requerida encontra-se devidamente provada pelos documentos carreados, em especial, a escritura do imóvel, o contrato de locação do terreno, o memorial descritivo e as fotos da frente e da lateral do imóvel, demonstrando de forma inequívoca o esbulho recente e que a autora é a legítima possuidora da área indevidamente esbulhada.

Por outro lado, as fotos demonstram ainda que a empresa requerida está construindo de maneira totalmente ilegal, na medida que invadiu a faixa de acesso que pertence ao DNIT e grande parte do terreno que não lhe pertence, sem qualquer autorização, não tendo nenhuma placa demonstrando o nome do responsável técnico, sem a ART pertinente, não contendo qualquer alvará de construção e muito menos autorização ou licença dos órgãos responsáveis, inclusive do DNIT, e deixando de observar a Lei Federal número 6.766/79 regulamenta a reserva de faixa não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias.

Não obstante as inúmeras tentativas de conciliação e as ilegalidades cometidas, não há outra alternativa senão o ajuizamento da presente ação para determinar a reintegração liminar da autora na posse do imóvel.

II DO DIREITO

A garantia ao direito de posse, inerente ao direito de propriedade, encontra segurança máxima no Ordenamento Jurídico pátrio (art. 5º. XXII CF), direito este que, se desrespeitado, ameaça a Ordem instituída, dada à valoração constitucional a que foi impingido o referido direito.

A lei Substantiva Civil define a figura do possuidor ao prescrever em seu artigo 1196 que

“Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.”

A autora estava exercendo a posse pública, continuada, mansa e pacífica do bem, visando a abertura de um posto de gasolina. Após a locação, conservou e manteve a área sob vigilância intensiva a fim de evitar a investida de terceiros de má fé. Tendo a posse sido adquirida na forma do artigo 1204 do Código Civil², a ela assiste os direitos previstos no artigo 1.228 do CCB segundo o qual:

“Art. 1228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Configurado o esbulho, o Código de Processo Civil prevê proteção à posse através da ação de reintegração disciplinada no artigo 560, *verbis*:

“Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho. ”

Os elementos autorizadores dessa proteção vêm estabelecidos no artigo 561 do CPC que é claro ao dispor que:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:
I – a sua posse;
II – a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;
III – a data da turbação ou esbulho;
IV – a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.”

Todos esses elementos se acham presentes.

Os fatos noticiados comprovam a posse da autora desde 2015 e a ocorrência da invasão há menos de um mês, inclusive pelo fotos

² Art. 1204 - *adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade*”,

demonstrando o início do serviço. As provas materiais demonstram que a requerente locou o bem de forma legítima de passou a exercer sobre ele todos os poderes inerentes à posse, conservando, protegendo e cuidando da coisa.

O contrato de locação, o memorial descritivo em anexo, os requerimentos junto aos órgãos públicos para possibilitar a construção do posto e demais documentos carreados demonstram de inequívoca que essa posse vinha sendo exercida dentro dos limites e dimensões descritos na escritura pública do imóvel.

Logo, presente os requisitos exigidos por lei, e restando comprovada a posse do imóvel através de farta prova documental, inclusive, memorial descritivo, a reintegração de posse de forma liminar é medida que se impõe:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PEDIDO LIMINAR INITIO LITIS INDEFERIDO PELO MAGISTRADO A QUO - INSURGÊNCIA DO AGRAVANTE - DESPACHO INICIAL QUE CONCEDEU A LIMINAR PLEITEADA - CONTRAMINUTA QUE INFORMA A EXISTÊNCIA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA REALIZADO ENTRE O DE CUJUS E O AGRAVADO - MERAS ALEGAÇÕES - CONJUNTO PROBATÓRIO TRAZIDO PELO AGRAVANTE QUE POSSIBILITA A CONFIRMAÇÃO DA LIMINAR INICIALMENTE DEFERIDA - PROVA DA POSSE, ESBULHO E DATA - PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES PARA A CONCESSÃO - LIMINAR CONFIRMADA. RECURSO PROVIDO - POR UNANIMIDADE. (TJPR - AI 0475792-2 - 17ª C.Cív. - Rel. Desemb. Fernando Vidal de Oliveira - DJ 15.08.2008)

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LIMINAR - PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES - RECURSO IMPROVIDO. A liminar nas ações possessórias é uma medida provisória, independente de cognição completa, que não exige prova plena e irretorquível. Para outorga da tutela de liminar

recuperandae possessionis, mister se faz que o requerente comprove sua posse anterior e o esbulho praticado pelo réu a menos de ano e dia. Presentes esses requisitos, é de se manter o deferimento da pretensão liminar. (TJMG - Proc. 1.0313.06.197826-5/002(1) - Rel. Desemb. Eduardo Mariné Da Cunha - DJ 08.02.2007)

Desse modo, configurado o esbulho e restando perfeitamente demonstrados os requisitos indispensáveis à proteção possessória, requer, desde já, a concessão de liminar para reintegrar liminarmente a autora na posse do bem.

III

DA MEDIDA LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS

Dispõe o artigo 562 do Código de Processo Civil, que, estando em ordem a petição inicial, o juiz deferirá a reintegração postulada. Nesse sentido há firmados na jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSE E ESBULHO COMPROVADOS. REQUISITOS DO ARTIGO 561 DO NOVO CPC. OCORRÊNCIA. DESPROVIMENTO DO APELO. 1. As alegações da autora são condizentes com o pleito possessório formulado, não havendo que se falar em falta de interesse processual e inadequação da via escolhida. Preliminar rejeitada. 2. Quando as provas carreadas aos autos demonstram a posse mansa e pacífica anterior à data do esbulho e a sua consequente perda, há de ser deferida a reintegração na posse. 3. Presentes os requisitos do art. 561 do novo CPC e não logrando a parte demandada demonstrar a sua melhor posse sobre o imóvel em litígio, impõe-se o deferimento da tutela possessória requerida pela demandante. 4. Apelação conhecida e desprovida. (TJ/MA Apelação Cível nº 27418/2015 Relator Desembargador Lourival de Jesus Serejo Sousa)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO DE 1º GRAU QUE DEFERIU A LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CABIMENTO - COMPROVADA A POSSE ANTERIOR, BEM COMO O ESBULHO PRATICADO EM DATA INFERIOR A ANO E DIA E A CONSEQUENTE PERDA DA

POSSE DO IMÓVEL ESBULHADO, IMPERATIVA É A CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR INAUDITA ALTERA PARS, NO SENTIDO DE REINTEGRAR O POSSUIDOR AO BEM ESBULHADO - INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 926 928 DO *usque* ESTATUTO DE RITO - À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGOU-SE PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO. (TJPE, 3ª Câmara Cível, AG 167013, Rel. Sílvio Arruda Beltrão, julg. 24/09/2009, publ. 189)

Requerida a expedição de mandado liminar de reintegração de posse, cumpre ao juiz, estando a petição inicial devidamente instruída, deferir sua expedição. (AI nº 406.425-13.3.89,3ª Câm.- Rel.Juiz ANDRÉ MESQUITA - 1º TACIVIL - RT 643/125).

Outrossim, saliente-se que é aflitiva a situação da autora, necessitando ser imediatamente reintegrada, para que possa gozar plenamente de sua posse, eis que a requerida não usufrui de qualquer direito inerente à posse violenta e clandestina que exerce sobre o terreno. Tudo com esteio em sólida jurisprudência pátria.

Válido repetir que é inegável que a empresa requerida está totalmente errada, na medida que invadiu terreno que não lhe pertence, e sem qualquer autorização dos órgãos públicos (sem qualquer licença), não contendo em local visível placa demonstrando o nome do responsável técnico e a ART pertinente, não contendo qualquer alvará de construção, inclusive do DNIT e desatendendo a Lei Federal número 6.766/79 (art. 4, inciso iv) sobre a distância mínima das construções com relação as rodovias.

Ademais, que o esbulho em questão não passa de um ano e dia, conforme se depreende pelas fotos demonstrando a fase inicial da obra, fazendo jus à concessão da liminar. Restando, assim, de plano demonstrado, e inegavelmente comprovado os requisitos do artigo 561 do CPC, provados que estão a posse, a data do esbulho e o direito à posse da autora, devendo se aplicar o artigo *fumus boni iuris periculum in mora* 562, primeira parte, do CPC.

Sobre o assunto:

Ação de reintegração de posse. Imóvel invadido. Procedência. Esbulho. Apelação. Inteligência do art. 927 do CPC c.c. 1.196 e 1.210 do CC. Requisitos da ação de reintegração. Posse da autora comprovada pelos documentos acostados à exordial. Invasão a configurar posse clandestina e violenta, conforme os boletins de ocorrência carreados aos autos. Esbulho existente. Presentes os requisitos que permitem a concessão da reintegração de posse. Inteligência do art. 1.220 do CC. O possuidor de má-fé não tem direito à indenização de benfeitorias úteis, nem de levantar as voluptuárias. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJSP, 21ª Câmara de Direito Privado, APL 2028300920108260000, Rel. Virgílio de Oliveira Junior, julg. 09/11/2011, pub. 23/11/2011)

Faz-se mister, portanto, a concessão da MEDIDA LIMINAR SEM AUDIÇÃO DA REQUERIDA, uma vez que poderão causar danos irreparáveis ao imóvel, além de construir ou ceder partes do terreno a outros. Por estas razões, a determinação de justificação prévia, com a citação do réu, antes do cumprimento da liminar, pode tornar inviável o seu exaurimento.

IV PEDIDO

Ante o exposto, requer a esse r. Juízo que seja deferida liminarmente a reintegração da autora na posse do aludido imóvel, com a demolição do que tiver sido edificado pela requerida, aplicando multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) em caso de descumprimento da determinação judicial e, caso seja necessário, que seja deferido de plano força policial para dar efetividade à determinação judicial.

Requer ainda posteriormente a citação da requerida para contestar a presente ação, sob pena de reputarem-se verdadeiros os fatos articulados na inicial e, ao final, sejam julgados procedentes os pedidos formulados para, confirmando a decisão liminar, reintegrar a Autora, definitivamente, na posse do imóvel esbulhado e demolir as edificações realizadas, bem como condenar o requerido ao pagamento de custas judiciais e honorários advocatícios à base de 20%.

Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, sem exclusão de qualquer, e em especial, pela prova documental desde já oferecida, depoimento pessoal do réu, prova pericial, oitiva de testemunhas que serão arroladas oportunamente e juntada posterior de documentos.

O respectivo patrono declara que são autênticas as cópias das peças que instruem a presente petição.

Dá-se à causa R\$ 1.000,00 (mil reais).

P. Deferimento.

São Luís/MA, 08 de fevereiro de 2024.

CRISTIANO ALVES FERNANDES RIBEIRO
Advogado OAB/MA nº. 6.146