

**AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DA CIRCUNSCRIÇÃO JUDICIÁRIA DE
XXXXXXX/DF**

FULANO DE TAL, nacionalidade, estado civil, profissão filha Pai de Tal e Mãe de Tal, RG n.XXXXXX, SSP/DF, CPF n.XXXXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXX CEP:XXXX, e-mail:XXXXXXXXXX, fone XXXX-XXXX, vem por intermédio da DEFENSORIA PÚBLICA DO DISTRITO FEDERAL, com fulcro nos arts. 5º, LXXIV, e 134, *caput*, da Constituição da República, por ser juridicamente pobre, nos termos do Código de Processo Civil e da Lei 1.050/60, propor

**AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE
(com pedido liminar)**

em desfavor de (1) **FULANO DE TAL**, nacionalidade, filho de Pai de Tal e Mãe de Tal, RG n.XXXXXX, SSP/DF, CPF n.XXXXXXXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXXXXXX, CEP:XXXXXXXX, fone XXXXXXXX, demaís dados desconhecidos; e

3) **DEMAIS OCUPANTES DO IMÓVEL** situado na XXXXXXXXXXXXX, CEP:XXXXXXXX, demaís dados desconhecidos, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

DOS FATOS

A Requerente é proprietária do imóvel sito na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CEP:XXXXXXXX, matrícula n.XXXXXX, do XX Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Em XXXX, a Requerente contratou o escritório imobiliário XXXXXXXX, Creci n. XXX/DF, para intermediar a venda do seu imóvel, o qual, por sua vez, firmou, em XXXXXX, contrato de parceria com XXXXXXXX (Creci XXXX), através do corretor XXXXXXXX (Creci XXXX).

A Requerente iniciou as tratativas para fins de alienação do imóvel, por intermédio da corretora XXXXXXXXXXXX, em favor do adquirente *Fulano de Tal*, que passou a residir no imóvel em XXXXXXXX, no

intuito de realizar uma obra no local, a fim de viabilizar a aprovação do financiamento junto à XXXXXXXXX.

Considerando que o financiamento não foi aprovado, em XXXXXXXX, a Requerente e Fulano de Tal firmaram contrato de locação por prazo determinado (até XXXXXXXX), o qual não foi assinado por ele. Findo o prazo, Fulano de Tal não desocupou o imóvel. Assim, as partes firmaram acordo verbal para que ele adquirisse o imóvel mediante financiamento bancário ou desocupasse o bem no prazo inadiável de 60 (sessenta dias), bem como efetuasse o pagamento de R\$ XXXXX mensais, a título de aluguéis. Porém, Fulano de Tal não adquiriu o imóvel e não desocupou o bem no prazo estipulado.

A Requerente compareceu ao imóvel no final de XXXXX, a fim de verificar se o bem já havia sido desocupado por Fulano de Tal. Todavia, para sua surpresa, uma pessoa de nome Fulano de Tal, afirmou que era inquilina do Requerido, ocupando a casa dos fundos do lote. Por solicitação da Requerente, o Requerido compareceu ao local e argumentou que teria **adquirido o ágio do imóvel** da pessoa de *Fulano de Tal*, suposto corretor de imóveis (*Creci XXXX*), o qual teria dito que possuía uma suposta procuração outorgada pela Requerente.

Entretanto, a Requerente nunca constituiu o referido corretor *Fulano de Tal* como seu procurador, muito menos o imóvel fora alienado por qualquer instituição financeira. A Requerente, em razão dos fatos, registrou ocorrência policial n. XXXXX/XXXX-X, na XXª Delegacia de Polícia, que apura provável crime de estelionato, e registrou reclamação no CRECI.

A Requerente compareceu nesta Defensoria Pública, o que resultou no encaminhamento de notificação extrajudicial n. XX/XXXX para o Requerido desocupar o imóvel no prazo de XX (XXXXXX) dias, sob pena de caracterização de esbulho possessório, porém ele não desocupou, bem como constam várias contas em aberto de água e energia e débito de IPTU de XXXX. Foi encaminhado convite DPDF/NAJ-SAM n. XXX/XXXX para que o Requerido comparecesse ao CEJUSC-XXX, a fim de viabilizar um acordo amigável, porém não foi possível, diante da sua recusa em desocupar o imóvel e pagar os débitos apontados.

Assim, evidenciando-se o **ESBULHO POSSESSÓRIO**, não restando alternativa à Requerente senão buscar a tutela jurisdicional, para, neste instante, assegurar o retorno ao imóvel esbulhado e obter a condenação do Requerido em perdas e danos.

DO DIREITO

Da reintegração da posse

O direito de a Requerente ser reintegrada na posse de seu imóvel está consubstanciado nos artigos 560 e ss. do Código de Processo Civil, *in verbis*:

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

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 do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Art. 563. Considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

Art. 564. Concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subsequentes, a citação do réu para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Quando for ordenada a justificação prévia, o prazo para contestar será contado da intimação da decisão que deferir ou não a medida liminar.

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de ano e dia, o juiz, antes de apreciar o pedido de concessão da medida liminar, deverá designar audiência de mediação, a realizar-se em até 30 (trinta) dias, que observará o disposto nos §§ 2o e 4o.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de distribuição, caberá ao juiz designar audiência de mediação, nos termos dos §§ 2º a 4º deste artigo.

§ 2º O Ministério Público será intimado para comparecer à audiência, e a Defensoria Pública será intimada sempre que houver parte beneficiária de gratuidade da justiça.

§ 3º O juiz poderá comparecer à área objeto do litígio quando sua presença se fizer necessária à efetivação da tutela jurisdicional.

§ 4º Os órgãos responsáveis pela política agrária e pela política urbana da União, de Estado ou do Distrito Federal e de Município onde se situe a área objeto do litígio poderão ser intimados para a audiência, a fim de se manifestarem sobre seu interesse no processo e sobre a existência de possibilidade de solução para o conflito possessório.

§ 5º Aplica-se o disposto neste artigo ao litígio sobre propriedade de imóvel.

Art. 566. Aplica-se, quanto ao mais, o procedimento comum.

Como se vê, a Requerente nunca firmou qualquer contrato com o Requerido, seja de alienação ou de locação do imóvel. Ao contrário, o Requerido se utiliza de um suposto contrato de compra e venda de um “ágio” do imóvel, que sequer foi alienado por qualquer instituição financeira, como subterfugio para não desocupar o bem.

O conceito de posse justa se encontra disposto no artigo 1.200 do Código Civil, sendo definida como aquela que “*não for violenta, clandestina ou precária*”. Destarte, mostra-se ilegal e injusta a ocupação realizada pelo Requerido, pois é qualificada com a chancela da precariedade, consistindo em autêntico esbulho possessório. Legítimo, portanto, o pedido de reintegração de posse, eis que a Requerente possui o melhor direito, em face da parte Requerida, que está lhe prejudicando e enriquecendo-se ilicitamente.

O esbulho data do **XXXXXXXXXX**, quando a Requerente tomou conhecimento que o Requerido se apossou indevidamente de um imóvel que não lhe pertence, ou seja, trata-se de posse nova, autorizando o pleito liminar, eis que inferior a ano e dia do esbulho. Evidente, aliás, o esbulho, quando constatou-se que o Requerido ingressou no imóvel de forma ilegal, razão pela qual a Requerente deve ser reintegrada na posse do imóvel, conforme jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, *in verbis*:

“CIVIL. PROCESSO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. COMPROVAÇÃO. POSSE. OCORRÊNCIA.

1. A pretensão de reintegração de posse exige da parte autora a prova da posse sobre o imóvel e o esbulho sofrido, nos termos do artigo 561, incisos I e II, do Código de Processo Civil.

2. Segundo a teoria objetiva, adotada pelo Código Civil no artigo 1.196, para a configuração da posse é necessário o exercício de fato, seja de maneira plena ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

3. Uma vez comprovada a posse, o esbulho praticado pelo réu e a perda da posse, deve o possuidor ser reintegrado na posse do bem.

4. No caso dos autos, a prova testemunhal, corroborada pela prova documental, é suficiente para atestar os fatos alegados na peça inicial, de forma que deve ser a parte autora reintegrada na posse do imóvel litigioso.

5. Recurso conhecido e provido.

(Acórdão n.1130818, 20161210056739APC, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU 3ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: **10/10/2018**, Publicado no DJE: 24/10/2018. Pág.: 344/350) (original sem negrito),

Ressalte-se que, no presente feito, busca-se verificar qual é a melhor posse sobre o imóvel. A documentação anexa demonstra, sem sombra de dúvidas, que a melhor posse é da Requerente, eis é proprietária do imóvel e exercia a posse do bem.

Desse modo, impõe-se seja determinada a desocupação imediata do imóvel, reintegrando-se a posse do bem à legítima possuidora, qual seja, a Requerente.

Ad cautelam, a Requerente requer que, no mandado de citação, conste a ordem de abstenção de o Requerido proceder a qualquer espécie de edificação no imóvel, além de determinação para que o Oficial de Justiça identifique e qualifique todos os residentes no imóvel, para efetivar o contraditório pleno neste feito.

*Das
perdas e danos*

Do mesmo modo, considerando-se que a Requerente se encontra impedida de utilizar o imóvel que lhe pertence, sofrendo, em razão de tais atos, reiterados prejuízos, enquanto o Requerido obtém proveito econômico por meio de contratos de locação, sem o pagamento de qualquer contraprestação, mister se faz que **seja a Requerente indenizada pela ocupação irregular do bem que lhes pertence, conforme o princípio do *restitutio in integrum*, previsto nos arts. 186 e 927 do Código Civil, os quais dispõem que:**

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Ademais, o pagamento do aluguel objetiva o enriquecimento ilícito, que é vedado pelo Código Civil, além de ser consectário da ocupação indevida, conforme entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Distrito Federal, *in verbis*:

“APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REPARAÇÃO DE DANOS. **POSSE ANTIGA E DE BOA-FÉ. INGRESSO NO IMÓVEL PELO RÉU. OCUPAÇÃO DE MÁ-FÉ.** CONSTRUÇÃO ERIGIDA NO TERRENO. AUSÊNCIA DE INSURGÊNCIA DO AUTOR QUANTO À OBRA E A RESPEITO DO VALOR APURADO EM AVALIAÇÃO JUDICIAL. INDENIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES DEVIDOS EM CONTRAPARTIDA.

1. Em reintegração de posse cujo objeto é terreno situado em condomínio irregular, a solução do litígio faz-se pela análise de quem exerceu, de melhor forma, a posse sobre o imóvel.

2. Tendo o autor demonstrado ser sua posse mais antiga, bem como de boa-fé, bem como, evidenciando as provas produzidas pelas partes que o ingresso do réu no imóvel se deu de má-fé, há que ser mantido o julgamento de procedência do pedido reintegratório.

3. Se o autor não se opôs às construções erigidas no terreno, nem postulou seu desfazimento, há que indenizar ao réu o seu valor, sob pena, de, caso contrário, enriquecer ilicitamente.

4. Inexistindo insurgência das partes quanto ao valor da avaliação judicial das construções erigidas, há que prevalecer, por melhor refletir a perda econômica que decorrerá ao demandado em face do cumprimento do mandado de reintegração de posse em favor da contraparte. Precedente.

5. A ocupação indevida confere ao legítimo possuidor o direito de receber, a título de lucros cessantes, aluguel pelo uso do imóvel. Precedente.

6. Apelação do autor não provida. Apelo do réu parcialmente provido.

(Acórdão n.856468, 20130111108354APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/03/2015, Publicado no DJE: 30/03/2015. Pág.: 248) (grifo nosso)

O imóvel objeto da presente demanda é composto de sala, cozinha, banheiro, dois quartos, área de serviço, garagem para dois carros e uma casa nos fundos com um quarto, banheiro, cozinha e área externa coberta. O aluguel para imóvel semelhante na região tem preço médio de R\$ XXXXX(XXXXX).

Ademais, o Requerido deve ser condenado ao pagamento das contas de água de XXXXX (R\$XXX,XX), energia dos meses de XXXXX(R\$XX,XX) e XXXX(R\$XXX), e IPTU/TLP (R\$XXXX), todas do **ano de XXX**, totalizando a quantia de R\$ XXXX(XXXXXXXX).

Assim, além do pagamento do aluguel, o Requerido deve ser condenado ao pagamento dos débitos indicados, bem como dos demais que vencerem no curso da demanda, na forma prevista no art. 555 do Código Civil.

DO PEDIDO LIMINAR

Conforme comprovam os documentos anexados a esta exordial, a Requerente é legítima proprietária e possuidora do imóvel. Com o apossamento indevido, é manifesto o prejuízo para Requerente, pois não consegue ingressar no imóvel.

O dano irreparável ou de difícil reparação resta patente por se tratar de perda do direito de usufruir de um bem o qual lhes pertence, inclusive locando-o para terceiros ou mesmo aliená-lo.

O deferimento da tutela provisória vista também que o Requerido transfira, por meio de cessão de direitos, o imóvel para terceiros, resultando em enorme prejuízo para Requerente e para pessoas de boa-fé. Ademais, trata-se de posse nova, inferior a ano e dia, o que permite o deferimento da medida liminar.

Pugna, portanto, pelo deferimento do pedido liminar, de natureza antecipatória, para que, verificado seus requisitos, seja expedida ordem de reintegração, conforme preleciona o art. 562 do Código de Processo Civil.

*Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, **o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração**, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.*
[Grifamos]

Em suma, eis os fundamentos que autorizam a intervenção do Judiciário para proteger o direito da Requerente.

DOS PEDIDOS

Posto isso, Requer:

a) Os benefícios da justiça gratuita, por ser hipossuficiente, conforme a Lei 1.060/50 e o Código de Processo Civil;

b) seja deferida a **liminar de reintegração de posse**, *inaudita alter pars*, determinando-se que o Requerido e demais ocupantes desocupem o imóvel sito na **XXXXXXXXXXXXXX**, retirando seus pertences pessoais – sob pena de abandono –, bem como abstenham-se de promover qualquer construção no lote, sob pena de *astreintes* (art. 555, parágrafo único, II, do CPC); **eventualmente, seja designada audiência de justificação, na qual será colhida a versão do Requerido e ocupantes** e, dessa feita, será determinado que desocupem o imóvel;

c) sejam os Requeridos citados pessoalmente, por Oficial de Justiça, devendo o serventuário qualificar (nome completo, RG, CPF) outras pessoas que eventualmente

residam no imóvel, para comparecer à audiência de conciliação ou, sendo frustrada essa, responderem à presente ação, sob pena de, não o fazendo, incidirem os efeitos da revelia;

d) Seja determinado que conste, no mandado de citação, a proibição de alienação do imóvel, bem como da realização de qualquer edificação no imóvel, sob pena de demolição;

e) Seja julgado procedente o pedido, para **(e.1)** reintegrar a Requerente definitivamente na posse do imóvel sito na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **(e.2)** sejam o Requerido e demais ocupantes condenados a indenizar a Requerente pela ocupação irregular do imóvel, pagando-lhe, a título de lucros cessantes, mensalmente, o valor de aluguel mínimo de **R\$ XXXX(XXXXXXX)**, a partir da citação, ou no valor a ser definido por avaliação pericial, até a efetiva desocupação do bem, devendo ser renovado anualmente pelo IGP-M, bem como sejam condenadas ao pagamento dos débitos de água e energia e condomínio, após ocupação ilegal; e **(e.3)** a cominação, com fulcro nos arts. 77, IV e VI, 536, 537 e 555, parágrafo único, I, do CPC, de pena pecuniária, a ser fixada caso os Requeridos voltem a molestar a posse da Requerente;

f) A condenação do Requerido e demais ocupantes do imóvel ao pagamento das contas de água de **XXXXX** (R\$ XXXX), de energia dos meses de **XXXXX** (R\$ XXXXXX) e **XXXXX** (R\$ XXXXX), e de IPTU/TLP (R\$ XXXX), todas do **ano de XXX**, totalizando a quantia de **R\$XXXXX (XXXXXXX)**, além das que vencerem no curso da demanda;

g) A condenação dos Requeridos ao pagamento das custas processuais e honorários, a serem revertidos ao Fundo de Aparentamento da Defensoria Pública do Distrito Federal (art. 3º, inciso I, da Lei Complementar Distrital nº 744/2007, Decreto nº 28.757/2008), que deverão ser depositados no Banco XXX, **Código do Banco XXXX, Agência XXXX, conta XXXXXXXX (PRODEF)**.

DAS PROVAS: Provará o alegado por todos os meios de prova em direito admitido, em especial pela documentação ora arrolada e pelo depoimento dos réus.

Dá-se à causa o valor de **R\$ XXXXXX (XXXXXXX)**.

Termos em que requerem e aguardam deferimento.

XXXXX/DF, XX de XXXXXX de XXXXX.

Requerente

Defensor Público do Distrito Federal