

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ARREPENDIMENTO

Tribunal

TJSC

PERDAS E DANOS — ART. 921/CPC - ESBULHO POSSESSÓRIO - ART. 499/CC - HASTA PÚBLICA - ART. 1.210/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...<sup>a</sup> VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ....., e inscrito no CPF/MF sob o nº ....., residente e domiciliado na Cidade de ....., Estado do ....., na Rua .... nº ....., vem com o devido respeito e acatamento à presença de Vossa Excelência, através de seus advogados infra-assinados (instrumento de mandato em anexo), propor com fulcro nos artigos 921 e incisos, 926 e seguintes do Código de Processo Civil e 1210 do Código Civil, AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS contra ....., (qualificação), portador da Cédula de Identidade/RG nº ....., inscrito no CPF/MF sob o nº ....., residente e domiciliado na Cidade de ....., Estado do ....., na Rua .... nº ....., pelos seguintes fundamentos de fato e de direito que passa a expor: I. DOS FATOS 1. O Autor na data de ....., adquiriu em Leilão Público, promovido pela Comissão de Liquidação do - Banco .... o imóvel com a seguinte identificação: - características e confrontações: lote nº .... da quadra ....., da Planta ....., no Bairro do ....., em ....., medindo .... metros de frente para a Rua ....., por .... metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e .... metros na linha de fundos; correspondentes à Indicação Fiscal setor ....., quadra ....., lote ....., confrontando-se no lado direito de quem da rua olha, com o lote fiscal ....., no lado esquerdo, com o lote fiscal ....., e na linha de fundos com o lote fiscal ....., sem benfeitorias. Imóvel matriculado sob o nº ....., Livro .... de Registro Geral, no Registro de Imóveis da ...<sup>a</sup> Circunscrição de .... Havido pelo Outorgante da ... Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas de ....., em 16/02/93 extraída sob o nº .... na referida matrícula. Registro anterior: transcrição nº ....., Livro ....., do mesmo Ofício. (Documento em anexo - Escritura Pública de venda e Compra entre o Banco .... S.A. - em liquidação extrajudicial, e ....). 2. Nesta ocasião foram legalmente leiloados outros .... lotes de imóveis e outros bens daquele Banco, pelo Leiloeiro Público Oficial Sr. ...., judicialmente autorizado pelo Liquidante Sr. .... O Autor pagou corretamente o valor do lance vencedor, aguardando até o dia ....., para conseguir a Transcrição Definitiva no Cartório de Registro de Imóveis da ...<sup>a</sup> Circunscrição de Registro de Imóveis desta ....., mediante a qual tornou-se legítimo proprietário do imóvel, após ter pago os encargos de lei (ITBI, custas e emolumentos, inclusive CND do INSS). 3. O Autor antes do Leilão, diligenciou no sentido de verificar pessoalmente a situação do imóvel certificando-se que o lote nº .... da quadra nº ....., da Planta .... encontrava-se desocupado e devidamente cercado pelos lados por construções vizinhas, pela frente por muro e portão construído de ferro, restando apenas uma pequena parte à direita, vizinha com o imóvel de nº ....., que estava com cerca de madeira. 4. Quando o Autor retornou ao imóvel na segunda semana do mês de .... do corrente ano, para complementar o muro, deparou-se com o mesmo fechado, e o portão bloqueado por um tapume de madeira, e surpreendentemente com o início de uma fundação para construção, com todas as características de ter sido providenciada às pressas, pois não ostentava placa de engenheiro responsável, nº de Alvará de Construção, Matrícula do INSS, etc., inclusive sendo atendido asperamente pela pessoa que lá estava o Sr. ...., ora Réu, que chegou a ameaçá-lo. 5. Ressalta-se que o Réu invadiu um terreno totalmente legalizado, conforme verifica-se pela Escritura do Registro de Imóveis, pelos carnês do IPTU pagos com adimplemento, ITBI de data de .... (doc. em anexo), e ainda, pela própria situação do imóvel que é todo cercado. 6. Ocorre Excelência, que o Autor usou de todos os meios suasórios para chegar a um acordo com o Réu, apresentando-lhe cópias dos documentos do imóvel que são provas incontestáveis de quem é proprietário do imóvel; procurou até mesmo enfatizar que a situação do Réu dentro daquele lote de terreno, tratava-se

de um engano, pedindo para o mesmo apresentar os documentos que este dizia possuir. 7. Salienta-se que o Autor adquiriu legalmente o terreno, pagou corretamente o seu preço, os impostos, os encargos, as custas, a inquestionável Transcrição no Registro de Imóveis e a Escritura de Compra e Venda, dessa forma caracterizando a precariedade da posse do Réu. II. DO DIREITO Quanto ao direito do possuidor ser reintegrado em caso de esbulho, a norma do artigo 926 do Código