

PADRÃO DE RESPOSTA - PEÇA PROFISSIONAL

ENUNCIADO

Jorge, professor de ensino fundamental, depois de longos 20 anos de magistério, poupou quantia suficiente para comprar um pequeno imóvel à vista. Para tanto, procurou Max com objetivo de adquirir o apartamento que ele colocara à venda na cidade de Teresópolis/RJ. Depois de visitar o imóvel, tendo ficado satisfeito com o que lhe foi apresentado, soube que este se encontrava ocupado por Miranda, que reside no imóvel na qualidade de locatária há dois anos. O contrato de locação celebrado com Miranda não possuía cláusula de manutenção da locação em caso de venda e foi oportunizado à locatária o exercício do direito de preferência, mediante notificação extrajudicial, certificada a entrega a Miranda.

Jorge firmou contrato de compra e venda por meio de documento devidamente registrado no Registro de Imóveis, tendo adquirido sua propriedade e notificou a locadora a respeito da sua saída. Contudo, ao tentar ingressar no imóvel, para sua surpresa, Miranda ali permanecia instalada. Questionada, respondeu que não havia recebido qualquer notificação de Max, que seu contrato foi concretizado com Max e que, em virtude disso, somente devia satisfação a ele, dizendo, por fim, que dali só sairia a seu pedido.

Indignado, Jorge conta o ocorrido a Max, que diz lamentar a situação, acrescentando que Miranda sempre foi uma locatária de trato difícil. Disse, por fim, que como Jorge é o atual proprietário cabe a ele lidar com o problema, não tendo mais qualquer responsabilidade sobre essa relação. Com isso, Jorge procura o advogado, que o orienta a denunciar o contrato de locação, o que é feito ainda na mesma semana.

Diante da situação apresentada, na qualidade de advogado constituído por Jorge, proponha a medida judicial adequada para a proteção dos interesses de seu cliente para que adquira a posse do apartamento comprado, abordando todos os aspectos de direito material e processual pertinentes.

A simples menção ou transcrição do dispositivo legal não pontua. (Valor: 5,0).

GABARITO COMENTADO

A AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE deverá ser proposta no foro da situação do imóvel (Art. 58, II, da Lei n. 8.245/91). O comprador deve figurar no pólo ativo e aquele que detém injustamente o imóvel no pólo passivo, ambos qualificados, atendendo ao disposto no Art. 282, do CPC. Ao explicitar os fatos, deve-se destacar a existência de contrato de compra e venda de bem imóvel com fonte da pretensão, e a prova da posse injusta pela ré após a compra do imóvel, mediante notificação. Deve fundamentar sua pretensão nos artigos 1228 e 1245 do Código Civil. Deverá formular pedido de antecipação de tutela alegando presentes a verossimilhança e o periculum in mora, na forma do Art. 273, do CPC, e requerer a confirmação da liminar para determinar a expedição de mandado de desocupação do imóvel contra a Ré, além de custas e honorários de advogado. Além disso, também poderá ser considerada a hipótese do examinando ter nomeado a sua ação de reivindicatória, se a fundamentação e pedido forem compatíveis com o descrito acima, em que o proprietário reclama obter a posse, levando-se em consideração o direito do proprietário de reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua. Caso opte o candidato por encerrar a pretensão apenas em torno da questão possessória, especialmente o disposto no art. 920 do CPC, também será considerada como resposta possível a propositura de ação de REINTEGRAÇÃO DE POSSE que contiver os fundamentos (existência de posse derivada do contrato de compra e venda de bem imóvel e a prova do esbulho da posse, que se tornou injusta pela ré após a compra do imóvel) e os pedidos indicados acima (antecipação de tutela e confirmação da liminar para expedição de mandado de desocupação do imóvel), que for proposta observando o que prescrevem os artigos 926, 927 e 928 do Código de Processo Civil.

DISTRIBUIÇÃO DOS PONTOS

Quesito Avaliado	Valores
Item 1 – Foro (0,15) e juízo competente (0,15).	0,00/0,15/0,30
Item 2.1 - Indicação correta do pólo ativo (0,15); indicação de qualificação da parte (0,05)	0,00/0,15/0,20
Item 2.2 - Indicação correta do pólo passivo (0,15); indicação de qualificação da parte (0,05)	0,00/0,15/0,20
Item 3 - Tipo de ação (Ação de Imissão na posse/reintegração de posse/reivindicatória de propriedade) (0,30)	0,00/0,30
Item 4 - Fatos e fundamentos jurídicos:	0,00/0,50
a) Prova do contrato de compra e venda do bem imóvel registrado	
b) Prova da posse injusta pela ré após cientificada da compra do imóvel	0,00/0,50
Item 5 - Fundamentos Legais	0,00/0,30/0,60
Para a hipótese de imissão e/ou reivindicatória de propriedade: Art. 1228, CC/02 (0,30) e Art. 1245, CC/02 (0,30)	
Para a hipótese de reintegração de posse: Art. 1228, CC/02 (0,20), Art. 1245, CC/02 (0,20), Art. 926, CPC (0,10) e Art. 927 (0,10)	
Item 6 - Fundamentação para o pleito de antecipação de tutela quanto à obrigação de fazer, ou medida liminar com ou sem audiência de justificação prévia (0,25).	0,00/0,25/0,50
Indicação dos dispositivos legais: Art. 273 ou 928 do CPC (0,25)	
Obs.: A mera indicação dos dispositivos legais não é pontuada	
Item 7 - Pedidos:	0,00/0,30
a) concessão initio litis de antecipação de tutela ou medida liminar para que a ré desocupe o imóvel.	
b) citação da ré.	0,00/0,30
c) confirmação da tutela antecipada para determinar a expedição de mandado de desocupação do imóvel contra a Ré. (0,40)	0,00/0,20/0,40
d) condenação da ré em custas processuais (0,15) e honorários advocatícios (0,15)	0,00/0,15/0,30
Item 8 - Produção de Provas	0,00/0,30
Item 9 - Valor da causa	0,00/0,30