

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
15ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO

Processo nº 0688983-66.2022.8.04.0001  
Classe: Reintegração / Manutenção de Posse  
Assunto: Esbulho / Turbação / Ameaça  
Requerente: Jupkarl da Gama Feitosa  
Advogado: Klinger Gama Feitosa  
Requerido: Condomínio Residencial Ponta Negra I

Vistos.

Trata-se de demanda de Manutenção de Posse ajuizada pelo Autor JUPKARL DA GAMA FEITOSA contra o Réu CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PONTA NEGRA I.

Narra o Autor que é proprietário e possuidor do lote de terras nº 01, área comercial 01, Loteamento Denominado Núcleo Residencial Integrado Ponta Negra, Bairro Ponta Negra, registrado no cartório do 3º Ofício de Registros de Imóveis, matrícula 29.548 (fls. 02).

Aduz que, ao adquirir o lote ventilado acima, este possuía a frente e as laterais muradas, além de contar com portão de entrada (fls. 02 e 03).

Anota que no dia 03/06/2022, às 15h40m aproximadamente, teria sido surpreendido com ligação do Condomínio Réu, que lhe teria informado que o mestre de obras que trabalhava no local seria preso; ademais, afirma que o referido mestre de obras também ter-lhe-ia contatado na ocasião, a fim de comunicá-lo sobre a ocorrência de turbação supostamente praticada pelo Réu, o qual, após derrubar o muro, teria invadido o imóvel e destruído algumas benfeitorias (fls. 04 e 05).

Afirma haver registrado boletim de ocorrência (fls. 05).

Acosta aos autos Procuração (fls. 16); Documento de Identificação (fls. 17 e 18); Comprovante de Residência (fls. 19); Documento de arrecadação municipal (fls. 26); Boletim de ocorrência e ofícios (fls. 27 a 29); Certidão Cartorária (fls. 30 a 35).

Pugna a concessão liminar da manutenção de posse, a

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
15ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO

fim de que seja determinado ao Réu que se abstenha de efetuar qualquer ato que interfira na posse do imóvel até o julgamento da questão posta; a condenação do Réu ao pagamento de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), por danos materiais, e de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por danos morais.

Atribui à causa o valor de R\$ 193.667,29 (cento e noventa e três mil seiscentos e sessenta e sete reais e vinte e nove centavos) – resultado do somatório do valor venal do imóvel (R\$ 163.667,79 – fls. 26) com os pedidos atinentes aos danos morais e materiais, no valor de R\$ 15.000,00 cada.

Custas recolhidas, tal o comprovado às fls. 40 a 45 e informação de baixa no campo "dados do processo" do SAJ/PG5.

O Réu compareceu espontaneamente aos autos, oportunidade em que ofertou contestação (fls. 52 a 80), sem o bosquejo de preliminares. No mérito, afirma que o Autor teria a posse de lote lindeiro a uma das áreas comuns do condomínio Réu, destinada à construção de estação de esgoto; aduz que a obra do Autor seria irregular, eis que teria ultrapassado os limites da propriedade deste, com a consecutória invasão de área comum do condomínio; anota que o Autor estaria destruindo área qualificada como de preservação permanente, razão pela qual teria registrado boletim de ocorrência na delegacia especializada em crimes contra o meio ambiente; aponta inexistir situação ensejadora de reparação por danos morais e materiais; por fim, requer a improcedência dos pedidos autorais, bem como a condenação do Autor ao pagamento do valor de R\$ 1.000,00, a título de aluguel.

O Autor atravessou petitório às fls. 103 a 106, ocasião em que informou que o Réu praticada nova turbacão no dia 18/06/2022, uma vez que este teria destruído todo o muro da frente do imóvel; assevera que já teria efetuado o pagamento do valor de R\$ 6.512,00 para reconstruir parte do muro que teria sido destruída na primeira turbacão; afirma que no dia 13/06/2022 o Réu ter-lhe-ia enviado missiva com o registro de interesse em comprar o imóvel; ratifica o pleito atinente à manutenção da posse; acosta à petição boletim de ocorrência às fls. 107 a 109; Orçamento (fls. 110); carta (fls. 111).

É o relato. DECI DO em saneador.

A controvérsia gravita em torno de supostos atos de turbacão praticados pelo Réu, o qual alega que o Autor teria ultrapassado os limites do imóvel de sua propriedade quando da construção de obra.

No tocante à concessão liminar da manutenção da

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
15ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO

posse do imóvel, em análise acurada ao pórtico autoral, vislumbro que o Autor acostou ao autos Registros Fotográficos (fls. 02 a 05; e fls. 103 a 105); Documento de Arrecadação Municipal (fls. 26); Certidão Cartorária (fls. 30 a 35).

“Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

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

A legitimidade do Autor para a pretensão de manutenção de posse é indeclinável, posto que sustentada na demonstração efetiva de exteriorização material probatória da posse exercida sobre o bem.

No caso que se apresenta tem-se que os atos de turbação consubstanciam-se na destruição dos muros do imóvel nas datas de 03/06/2022 (fls. 05) e de 18/06/2022 (fls. 103), e que o Autor se houve na defesa da posse alegada quando registrou, perante a delegacia de polícia, as turbações praticadas pelo Réu, conforme boletins de ocorrência com assento às fls. 27 a 29 e fls. 107 a 109, o que é bastante à caracterização da posse nova.

Os aspectos fático-documentais supramencionados são aptos à produção dos efeitos jurídicos e à formação do convencimento judicial a respeito da posse fática material do Autor e do direito à manutenção da posse em virtude da turbação praticada pelo Réu.

A posse fática, provada está na espécie, porquanto haja o Autor preenchido os requisitos previstos pelos incisos I a IV, do artigo 561, da Lei do Rito Civil, no entanto, assevero que o autor não pode estender a área de seu terreno até a confrontação limítrofe a Avenida Equador ou erguer edificação mural dentro de área comum ou área verde de preservação ambiental dentro do Condomínio, uma vez que estaria se locupletando de espaço que não corresponde ao definido em sua escritura de propriedade.

Desta feita, DEFIRO liminarmente a expedição do mandado de manutenção de posse em favor do Autor, referente ao imóvel objeto desta demanda, qual seja: lote de terras nº 01, da área comercial 01,

PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
15ª VARA CÍVEL E DE ACIDENTES DE TRABALHO

Loteamento Núcleo Residencial Integrado Ponta Negra, Bairro Ponta Negra, registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, matrícula 29.548, com área total de 585 m<sup>2</sup>, no sentido de preservar ao estus quo do imóvel e a fim de que o Réu se abstenha de praticar atos que interfiram na posse do Autor sobre o referido imóvel; acaso o Réu inobserve a presente ordem, ser-lhe-á aplicada multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) ao dia, até o limite de 10 (dez) dias-multa.

Resta ainda o impedimento do autor de erigir qualquer edificação mural fora das áreas limítrofes de seu imóvel e acaso o Autor inobserve a presente ordem, ser-lhe-á também será aplicada multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) ao dia, até o limite de 10 (dez) dias-multa e demolição as suas custas .

Esclareço que as medidas visam a pacificação do litígio, no sentido que se proceda a produção de prova pericial, com especialidade em Topografia a delimitar de forma definitiva a demarcação do imóvel, pelo qual determino desde logo sua realização , devendo o pagamento da perícia ser rateada por ambas as partes, pelo qual concedo o o prazo de 05 dias para indicarem seus peritos, indicando a especialidade requerida e quesitos correlatos, momento em que será designado o perito judicial. .

Intimem-se as partes para que, no prazo comum de 15 (quinze) dias, apresentem eventuais propostas de acordo e especifiquem as provas que ainda pretendam produzir, devendo mencionar qual a sua utilidade para o deslinde da causa. No caso de prova oral, resumidamente, os fatos que com ela pretendam esclarecer.

Intime-se o Autor para que, no mesmo prazo, traga aos autos a comprovação dos prejuízos aferíveis economicamente, uma vez que os danos materiais não se presumem e devem ser comprovados pela parte.

Intimem-se. Cumpra-se.

Manaus, 21 de junho de 2022.

Rogério José da Costa Vieira  
Juiz de Direito em substituição  
Portaria nº 1642/2022-PTJ/TJAM