

## **Caso nº 02**

### **Posse II: Aquisição e perda de posse, efeitos secundários e ações**

Em herança deixada por seus pais, Patrick herdou três imóveis rurais localizados em Balsas/MA, denominados Fazenda Estrela, Fazenda Sol e Fazenda Lua. Como não tinha interesse em explorar todos os imóveis, optou por efetuar os seguintes negócios: (i) com relação à Fazenda Estrela, celebrou compromisso de compra e venda com o Antônio, que, embora quitado, ainda se encontra pendente de registro; (ii) com relação à Fazenda Sol, optou por celebrar contrato de arrendamento rural com Isaias, cedendo-lhe a posse do imóvel para o cultivo de soja, mediante o pagamento de “aluguel” mensal.

Uma vez finalizado o pagamento do contrato, Antônio iniciou o procedimento de transferência para a Fazenda Estrela. Descobriu, porém, que o imóvel estava ocupado por Maicon e Marília. Em contato com Patrick, este confirmou desconhecer o casal e nunca ter autorizado a sua entrada no imóvel.

Porque a região é conhecida pelos conflitos de terras, do contrato de arrendamento celebrado com Isaias, constou cláusula expressa pela qual este poderia reter os pagamentos, em caso de turbação ou perda da posse. Pouco tempo depois, Isaias tomou conhecimento de ajuizamento de ação por terceiro em face de Patrick, tendo como objeto a sua declaração como proprietário legítimo do imóvel. Imediatamente, Isaias suspende os pagamentos mensais à Patrick.

Passados 3 meses sem receber, enquanto Isaias continuava a exercer suas atividades no imóvel, Patrick notifica-o, pleiteando a rescisão do contrato e a devolução da Fazenda Sol. O arrendatário se recusa, pois entende justo o seu posicionamento.

Com relação à Fazenda Lua, Patrick iniciou procedimento de regularização em seu nome, haja vista que o seu título estava desatualizado. Realizou também a construção de moradia, onde se instalou. Tempos depois, adveio negativa quanto a seu pedido de regularização, haja vista que o imóvel havia sido identificado como bem de titularidade da União, que pretendia a sua retomada.

Diante dos fatos acima, responda:

- 1) Considerando que, após diversas tentativas de composição amigável, Maicon e Marília se recusam a sair do imóvel. Antônio recorre ao seu advogado, questionando-lhe sobre a existência de medida a ser tomada para permitir o seu ingresso no bem. Dada as particularidades de caso, o que você responderia como seu advogado?
- 2) Considerando a recusa de Isaias em devolver o imóvel, Patrick procura seu advogado para assessora-lo no caso. Como seu advogado, identifique a medida que poderia ser adotada no caso, principalmente considerando se a suspensão dos pagamentos tem fundamento.
- 3) No mesmo período, Patrick toma ciência de ação ajuizada pela União para retomada do imóvel. Assim, também efetua consulta quanto aos seus direitos nesse caso. Qual seria sua resposta?