



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
**GAB. DES. ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS**

## **A C Ó R D ã O**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO** nº 2007346-86.2014.815.0000

**RELATOR** : Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos

**AGRAVANTE** : José Geraldo Pessoa

**ADVOGADO** : Álvaro Eduardo Ribeiro Coutinho

**AGRAVADA** : Construtora S. Vieira Ltda.

**ADVOGADOS** : André Ferraz de Moura e Deise F. V. Cardoso

**PROCESSUAL CIVIL** – Agravo de Instrumento – Ação de rescisão contratual – Imóvel – Liminar – Concessão parcial – Reintegração na posse com proibição de venda de bem a terceiro – Insurgência do promitente comprador – Decisão inócua para a recorrida – Construtora – Atividade-fim comercial do imóvel – Outorga que pode ser mantida pelo agravante – Momentânea prevalência do direito à moradia e à manutenção – Valores incontroversos a receber – Possibilidade de compensação posterior – Revogação da decisão combatida – Ratificação definitiva da liminar recursal – Provimento.

- Não se afigura razoável o deferimento da reintegração de posse em favor da Construtora, promitente vendedora, sem a resolução final do processo principal, quando se decidirá sobre a rescisão do contrato, especialmente se o agravante, promitente comprador, quitou parte considerável de suas obrigações e possui a seu favor, mesmo que de forma momentânea, o direito de moradia e manutenção.

**V I S T O S**, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento acima identificados,

**A C O R D A M**, em Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por votação unânime, dar provimento ao recurso manejado, nos termos do voto do Relator.

### **RELATÓRIO:**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **José Geraldo Pessoa**, contra decisão interlocutória encartada às fls. 15/17, de lavra do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca da Capital, que concedeu parcialmente o pedido de tutela antecipada nos autos da “ação de rescisão contratual c/c perdas e danos materiais”, ajuizada pela **Construtora S. Vieira Ltda.**

Na decisão proferida, o magistrado deferiu o pedido reintegração de posse no imóvel pela autora, ora agravada, com a desocupação do bem pelo agravante no prazo improrrogável de 5 (cinco) dias; e indeferiu o pedido para autorização de venda do imóvel a terceiro.

Irresignado, o réu/agravante alega, em síntese, que a decisão confronta com a jurisprudência de Tribunal Superior, não cabendo a antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda.

Aduz, com isso, que carece de verossimilhança das alegações o pedido liminar da agravada, acolhido em parte pelo magistrado.

Disserta sobre a teoria do adimplemento substancial do contrato e sobre a presença dos requisitos ensejadores para a concessão de efeito suspensivo ao agravo.

Registra a urgência do caso, vez que será despejado de sua única moradia, arcando com despesas que não pode suportar e sofrendo abalos morais irreparáveis.

Requer, ao final, o provimento do recurso, para que seja determinada a suspensão da liminar.

Efeito suspensivo da decisão interlocutória concedido às fls. 157/162.

Informações prestadas por Magistrada “a quo” às fl. 168.

Contrarrazões ao agravo de instrumento às fls. 174/178, pela manutenção da decisão proferida.

Instada a se pronunciar, a douta Procuradoria de Justiça, em parecer de fls. 380/383, opinou pelo prosseguimento do feito sem manifestação de mérito, vez que não vislumbrou interesse público a justificar a intervenção.

**É o que importa a relatar.**

**V O T O:**

Observa-se dos autos que o Magistrado “a quo” deferiu o pedido de reintegração de posse da Construtora agravada na “**ação de rescisão contratual c/c perdas e danos materiais**” ajuizada contra o ora agravante, **José Geraldo Pessoa**, indeferindo, contudo, o pedido de autorização de venda a terceiro (fls. 15/17).

Na decisão liminar recursal (fls. 157/162), entendi que a medida tomada na decisão combatida configurou-se inócua para a **Construtora S. Vieira Ltda.**, ora agravada, que possui como atividade-fim a comercialização de imóvel, ao passo que, para o agravado, há o direito de moradia e manutenção a seu favor.

Assim, pontuei naquela oportunidade:

*“... se a construtora litigante, que possui como finalidade comercial a venda de imóveis, não pode dispor do bem para comercialização com terceiro, não há justificativa forte para a retomada de posse do apartamento, devendo ainda ser considerado, ao revés, o direito de moradia e manutenção do recorrente.*

*Desse modo, tem-se que a imissão antecipada da construtora na posse do bem não ocasionará qualquer influência no resultado final da ação de rescisão contratual, tendo a medida sido tomada de forma inócua nos autos.*

*Por outro lado, a manutenção do agravante no imóvel se torna decisão mais sensata na medida que o recorrente possui o bem como habitação única e tem incontroversos valores a receber em uma eventual decretação final de rescisão contratual, pela mora de pagamento, com*

*eventual compensação de valores a serem restituídos.”  
(fl. 161).*

Deste modo, como já exposto em sede liminar, o promitente comprador, de forma incontroversa, quitou parte de suas obrigações no contrato, inexistindo, ao revés, prejuízo imediato para a Construtora agravada com a permanência daquele no imóvel objeto da discussão.

Não se afigura razoável o deferimento da reintegração de posse em favor da Construtora sem a resolução final do processo principal, quando se decidirá sobre a rescisão do contrato.

Até esta decisão, inexistente declaração judicial de rescisão do contrato, não configurando ilegítima a posse exercida pelo promitente comprador.

“Mutatis mutandis”, colhe-se a jurisprudência do Tribunal de Justiça Mineiro:

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO EM AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ALEGAÇÃO DE ARREPENDIMENTO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR - ESBULHO INEXISTENTE - LIMINAR NEGADA. O promitente vendedor não tem direito à liminar de reintegração de posse do imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda, com fundamento no arrependimento do promissário comprador, tendo em vista que o contrato não foi rescindido, de modo que não se configura o esbulho possessório. (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0017.13.003651-4/001, Relator(a): Des.(a) Marcos Lincoln, 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013)**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - INADIMPLEMENTO - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - LIMINAR REINTEGRATÓRIA - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DE PRÉVIA DECLARAÇÃO JUDICIAL DA RESOLUÇÃO CONTRATUAL. Em atenção aos princípios constitucionais da inafastabilidade da jurisdição, do contraditório e da ampla defesa, mesmo diante de cláusula**

**resolutiva expressa no contrato de compromisso de compra e venda, do inadimplemento e da notificação extrajudicial, não cabe liminar de reintegração de posse sem a prévia declaração judicial da resolução do contrato.** (TJMG, Agravo de Instrumento 1.0696.06.028566-0/001, Relator(a): Des.(a) Adilson Lamounier, 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/10/2007, publicação da súmula em 09/11/2007).

Ainda importante transcrever o pontual julgado do colendo Superior Tribunal de Justiça, a saber:

**DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO.**

*I - A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade da manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.*

*II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (rectius, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel.*

*(REsp 204.246/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 24/02/2003, p. 236) (Destaque inexistente na redação original).*

**Ante o exposto, ratifico a decisão liminar, para dar provimento ao recurso, tornando definitivo o deferimento da manutenção do agravante no apartamento objeto da discussão até resolução final da demanda principal.**

Presidiu a Sessão a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo.

Participaram do julgamento o Exmo. Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos, o Exmo. Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho e a Exma. Desa. Maria das Neves do Egito de Araújo Duda Ferreira.

Presente ao julgamento a Exma. Dra. Lúcia de Fátima Maia de Farias, Procuradora de Justiça.

Sala das Sessões da Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 24 de março de 2015.

***Des. Abraham Lincoln da Cunha Ramos***  
*Relator*