

Reintegração de posse - Contrato de compra e venda - Inadimplemento por parte do comprador - Notificação extrajudicial - Insuficiência - Necessidade de prévia rescisão judicial do contrato

Ementa: Agravo de instrumento. Reintegração de posse. Inadimplemento por parte do comprador. Notificação extrajudicial. Necessidade de prévia rescisão contratual.

- A reintegração do vendedor na posse do imóvel, em virtude do inadimplemento do comprador, não pode ser feita antes que haja pronunciamento judicial sobre a rescisão do contrato correspondente. Precedentes do STJ.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0708.12.002612-3/002 - Comarca de Várzea da Palma - Agravantes: Luciana Maranhão de Oliveira e outro, Vanessa Borges de Oliveira - Agravado: Milene Kelly Silva Oliveira - Relator: DES. TIAGO PINTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 27 de junho de 2013. - *Tiago Pinto* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. TIAGO PINTO - Luciana Maranhão de Oliveira e Vanessa Borges Pimenta agravam da decisão que, nos autos da ação de reintegração de posse que ajuizaram contra Milene Kelly Silva Oliveira, determinou a desocupação do imóvel no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de despejo compulsório.

Transcreve-se a decisão agravada:

Em que pese a liminar deferida às f. 28/29, com o ajuizamento da ação de imissão na posse, Processo nº 0708.12.002634-7, entendendo que a requerida constituiu em mora as legítimas locatárias do imóvel objeto da lide. Por interpretação analógica ao art. 8º da Lei 8.245/91, entendo que com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda a requerida passou novamente a ser proprietária do imóvel. Desta forma, com a constituição em mora das autoras, as mesmas detêm um prazo de 90 dias para desocupação do imóvel, por interpretação ao art. 8º e §§ da lei já citada. Isso posto, concedo às autoras um prazo de 90 (noventa) dias para desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório. Deverão as autoras manter a consignação em juízo dos aluguéis eventualmente vencidos (f. 103-TJ).

Quanto aos fatos, as agravantes esclarecem que a posse delas sobre o imóvel decorre de contrato de

locação celebrado com o atual proprietário do imóvel, o Sr. Aymoré Aranha Filho.

Dizem que a agravada (Milene Kelly de Oliveira) celebrou contrato de compromisso de compra e venda com o locatário do imóvel (Aymoré Aranha filho), segundo as condições descritas nas f. 23/26-TJ. No dia 08.08.2012, a agravada, promitente vendedora do imóvel, notificou o promissário comprador, Aymoré, da rescisão do contrato por suposta inadimplência e, a despeito de ter ficado acertado entre eles que o pagamento seria feito em 10.09.2012, a agravada, “de posse da notificação se dirigiu ao imóvel objeto da presente ação, e que estava locado para as inquilinas do agravante, Sra. Luciana Maranhão de Oliveira e Sra. Vanessa Borges Pimenta, [...] e ardilosamente efetuou a troca de todas as fechaduras e adentrou o imóvel [...]”.

No bojo da ação de reintegração de posse, foi deferida liminar para que as agravantes/locatárias do imóvel fossem reintegradas na posse do bem, entretanto, em sede de audiência de conciliação, a liminar foi revogada, determinando-se a desocupação do imóvel no prazo de 90 dias.

Nas razões do agravo, as agravantes alegam que ficou incontroverso que elas exercem a posse direta do bem e que, mesmo havendo cláusula resolutiva expressa no contrato de promessa de compra e venda e feita a notificação, o vendedor apenas pode ser reintegrado após a decretação judicial da rescisão do contrato.

No essencial, é o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece-se do recurso.

O locador do imóvel, Sr. Aymoré, é promissário comprador do imóvel situado na Rua Esmeraldas nº 1.056, Bairro Novo Progresso, em Várzea da Palma - MG. A agravada é a promitente vendedora. Foi justamente em virtude da celebração do compromisso de compra e venda que o Sr. Aymoré passou a deter a posse sobre bem, conforme autorização que lhe foi dada pela cláusula terceira, que diz: “Em razão do presente contrato, o(s) promissário(s) desde já entra(m) na posse precária dos bens objetivados” (f. 34-TJ). E justamente em razão dessa promessa de compra e venda que o Sr. Aymoré veio a celebrar o contrato de locação com a Sra. Vanessa Borges de Oliveira, ora agravante, transferindo a ela a posse que lhe havia sido conferida pela agravada, anteriormente.

Vale dizer, a posse da Sra. Vanessa Borges de Oliveira decorre de contrato de locação firmado com o promissário comprador do bem. E o contrato de compromisso de compra e venda, ao que tudo indica, ainda se encontra em vigor, estando os seus efeitos e consequências sendo discutidos em ação própria, não havendo qualquer indicação nos autos sobre pronunciamento judicial de extinção do negócio jurídico correspondente.

É desse contexto, então, que se apanha o direito das agravantes, na condição de locatárias do imóvel,

de se insurgirem contra a decisão que determinou a desocupação do imóvel, justamente para defender a sua posse direta.

Somente depois de prévia manifestação judicial no sentido de rescindir o contrato de compra e venda firmado pela agravada e o locador do imóvel é que se admite a concessão da medida protetiva que, diga-se, é consequência da rescisão contratual e dela dependente. Na verdade, não existe possibilidade de definição da reintegração, em caso de inadimplemento, quando o Poder Judiciário ainda não se pronunciou sobre a rescisão.

Esse é o entendimento da jurisprudência.

Civil e processual civil. Contrato de compra e venda de imóvel. Antecipação da tutela. Reintegração de posse. Violação do art. 535, II, do CPC. Não ocorrência. Resolução do contrato por inadimplemento. Cláusula resolutória expressa. Necessidade de manifestação judicial para a resolução do contrato. Precedentes. - 1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais. 2. Diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, na antecipação de tutela reintegratória de posse, é imprescindível prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa. 3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas. 4. Agravo regimental desprovido (AgRg no REsp 969.596/MG, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18.05.2010, DJe de 27.05.2010).

E ainda:

Civil e processual. Agravo regimental no agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse. Necessidade de prévia rescisão contratual. Interpelação judicial e extrajudicial. Insuficiente. - I. Permanecendo o promissário na posse do imóvel, cabe ao promitente promover a ação de resolução do contrato, não bastando para tanto as interpelações judicial e extrajudicial. II. Agravo improvido (AgRg no Ag 1004405/RS, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 05.08.2008, DJe de 15.09.2008).

Sendo assim, a agravada apenas poderá ser reintegrada na posse do imóvel após o pronunciamento judicial de rescisão do contrato de compra e venda realizado com o locador do bem. Além do mais, havendo pedido de tutela antecipada, a situação fática deve ser enfocada sob a ótica da irreversibilidade do provimento que, evidentemente, é prejudicial à locatária por implicar desalojamento sumário, com afronta às cautelas advindas do devido processo legal.

Com essas considerações, dá-se provimento ao recurso para revogar a decisão que determinou a desocupação do imóvel pelas agravantes.

Custas, *ex lege*.

DES. ANTÔNIO BISPO - De acordo com o Relator.

DES. MAURÍLIO GABRIEL - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.