

REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLEMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL - NÃO-OCORRÊNCIA - ESBULHO - NÃO-CARACTERIZAÇÃO - EXTINÇÃO DO PROCESSO

- Descabe ação de reintegração de posse nos casos de contrato de compra e venda em que conste cláusula de resolução expressa na hipótese de inadimplemento, uma vez que só o adimplemento resolve o contrato.
- Enquanto não rescindido o contrato judicialmente, subsistindo a avença, não há falar em posse injusta a caracterizar o esbulho, requisito imprescindível ao sucesso da reintegração de posse, nos termos do art. 927 do CPC.
- A posse do adquirente, mesmo inadimplente, revela-se justa na medida em que tem como fundamento o contrato. Cabe ao credor, nesse caso, rescindir judicialmente o contrato de compra e venda de imóvel, título que respalda o direito de posse do bem, para, a partir de então, voltando as partes ao *statu quo ante*, imitir-se na posse do bem, consectário lógico da própria ação de rescisão contratual.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 2.0000.00.478090-5/000 - Comarca de Uberlândia - Relator: Des. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 2.0000.00.478090-5/000, da Comarca de Uberlândia, sendo apelante Embrab - Empresa Brasileira de Habitação Ltda. e apelado Geraldo César de Borba, acorda, em Turma, a Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Mauro Soares de Freitas (Vogal), e dele participaram os Desembargadores Sebastião Pereira de Souza (Relator) e Otávio de Abreu Portes (Revisor).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 17 de agosto de 2005. -
Sebastião Pereira de Souza - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. Sebastião Pereira de Souza - Trata-se de recurso de apelação de f. 69/78 interposto por Embrab - Empresa Brasileira de Habitação Ltda., visando à reforma da r. sentença de f. 66/68, que, nos autos da ação de reintegração de posse proposta em desfavor de Geraldo César Borba, julgou extinto o processo sem julgamento do mérito, em face da ausência de interesse processual e da improriedade do procedimento.

Afirma a apelante que o contrato é ato jurídico perfeito e que, contendo cláusula de resolução expressa, em caso de inadimplemento, desnecessária a rescisão do contrato para a possibilidade de determinação da reintegração de posse no imóvel, ao contrário do afirmado na instância primeira. Aduz, ainda, que notificou o devedor, emergindo da notificação a ocorrência do esbulho.

O demandado não foi integrado à lide pela citação, motivo pelo qual não houve a apresentação de contra-razões recursais.

Conheço do apelo, porque regular e tempestivamente aviado, constatados os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade recursal.

Não se conforma a apelante com a decisão que declarou extinto o processo sem julgamento do mérito, com base na ausência de interesse processual. Afirma que, ocorrido o inadimplemento e contendo o contrato cláusula de resolução expressa, prestar-se-ia a ação de reintegração para a retomada da posse do imóvel financiado, entendendo desnecessária a ação de rescisão do contrato para a obtenção de sua pretensão.

O inconformismo não merece guardia, entretanto. Já me manifestei, por reiteradas vezes, no sentido de que descabe ação de reintegração de posse nos casos de contrato de compra e venda em que conste cláusula de resolução expressa na hipótese de inadimplemento. Isso porque só o adimplemento resolve o contrato. Enquanto não rescindido o contrato judicialmente, subsistindo a avença, não há falar em posse injusta a caracterizar o esbulho, requisito imprescindível ao sucesso da reintegração de posse, nos termos do art. 927 do CPC. A posse do adquirente, mesmo inadimplente, revela-se justa na medida em que tem como fundamento o contrato. Caberia ao credor, naqueles casos, rescindir judicialmente o contrato de compra e venda de imóvel, título que respalda o direito de posse do bem, para, a partir de então, voltando as partes ao *statu quo ante*, imitir-se na posse do bem, consectário lógico da própria ação de rescisão contratual.

No caso dos autos, a posse do apelado encontra-se amparada por contrato de compra e venda de imóvel (f. 25/31), qualificando-se como justa, não havendo falar na ocorrência de esbulho possessório, pelo menos até que ocorra a rescisão judicial da avença, quando, aí sim, poder-se-á falar em restituição do imóvel, com o retorno das partes ao *statu quo ante*, repisa-se.

Ora, a notificação do inadimplente somente se presta à sua constituição em mora, não sendo suficiente, entretanto, para suprir a declaração judicial rescisória do contrato e respaldar a reintegração do imóvel.

No mesmo sentido, já se manifestou o extinto Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais:

Ação de reintegração de posse. Comproimento de compra e venda. Inadimplemento do comprador. Cláusula resolutiva expressa. Necessidade de prévia declaração judicial da rescisão contratual. Inépcia da inicial.

- Mesmo havendo cláusula resolutiva expressa no contrato de compromisso de compra e venda, não se pode pleitear a reintegração de posse sem a prévia declaração judicial de rescisão contratual.

- É inepta a petição inicial que pede a reintegração de posse, com fundamento em inadimplemento do promitente comprador, sem pedido de declaração da rescisão do pacto (Ap. Cível nº 460.249-3, Rel. Juiz Pedro Bernardes, j. em 1º.03.05).

Contrato de compra e venda de imóvel. Inadimplência do réu. Reintegração de posse. Descabimento. Extinção do processo sem julgamento do mérito.

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

- O contrato de compra e venda a prazo não rescindido obsta a propositura do interdito possessório, uma vez que não restou caracterizado o esbulho.

- Descabe a ação de reintegração de posse buscada pela autora e, consequentemente, é ela carecedora de ação por impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do art. 267, VI, do CPC (Ap. Cível nº 459.398-4, Rel.^a Juíza Heloísa Combat, j. em 13.02.05).

Com esses fundamentos, nego provimento ao recurso, mantendo o decreto de extinção do feito sem julgamento do mérito. Custas, pela apelante.

-:::-