

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - BEM IMÓVEL - INADIMPLENTO - CLÁUSULA RESOLUTIVA - RESCISÃO CONTRATUAL - MANIFESTAÇÃO JUDICIAL - NECESSIDADE - ESBULHO - NÃO-CARACTERIZAÇÃO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - NÃO-CABIMENTO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - EXTINÇÃO DO PROCESSO

- A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade de manifestação judicial para 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, por não restar caracterizado o esbulho. Nesse caso, incabível a ação de reintegração de posse buscada pelo autor, sendo ele carecedor de ação por impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 459.398-4 - Comarca de Uberlândia - Relatora: Juíza HELOÍSA COMBAT

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 459.398-4, da Comarca de Uberlândia, sendo apelante Embrah - Empresa Brasileira de Habitação Ltda. e apelada Aparecida Lopes Resende, acorda, em Turma, a Sexta Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais NEGAR PROVIMENTO.

Presidiu o julgamento o Juiz Valdez Leite Machado (Vogal), e dele participaram os Juízes Heloísa Combat (Relatora) e Renato Martins Jacob (Revisor).

O voto proferido pela Juíza Relatora foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 03 de fevereiro de 2005.
- *Heloísa Combat* - Relatora.

Notas taquigráficas

A Sr.^a Juíza *Heloísa Combat* - Conheço do recurso, estando presentes os seus pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade.

Trata-se de apelação cível interposta por Embrah - Empresa Brasileira de Habitação Ltda. nos autos da ação de reintegração de posse c/c perdas e danos ajuizada contra Aparecida Lopes Resende, pretendendo a reforma da r. sentença proferida pela MM.^a Juíza da 5ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, que julgou extinto o processo sem julgamento do mérito.

A r. sentença fundamentou-se na impossibilidade jurídica do pedido de reintegração e na ausência de interesse processual, quando o esbulho praticado pela ré não estiver satisfatoriamente demonstrado.

Respaldou-se no fato de ser descabida a ação de reintegração de posse contra quem recebeu a posse através de contrato, exceto quando se pretende inverter o título dessa posse.

Nas razões apresentadas (fls. 84/92), sustenta a apelante que a ocupação do imóvel alienado torna-se indevida e ilícita com o inadimplemento da ré, que, por si só, rescinde o contrato, tornando cabível o pedido reintegratório.

Assevera que, nos termos da cláusula 42 do contrato, na falta de pagamento de três parcelas consecutivas, o contrato ficará rescindido de pleno direito, autorizando, ainda, a promitente vendedora a reaver a posse do imóvel.

Salienta que o inadimplemento da apelada caracteriza o esbulho praticado e, estando presentes os requisitos do art. 927 do CPC, autoriza a reintegração de posse.

O apelo não procede, *data venia*.

De fato, evidencia-se a impossibilidade jurídica do pedido formulado pela empresa autora, o que leva à extinção do processo sem julgamento do mérito.

Tratam os autos de pedido de reintegração de posse em que a apelante pretende reaver o imóvel que vendeu à apelada, em razão de inadimplência.

A questão está restrita à interpretação das cláusulas do contrato celebrado pelas partes, na averiguação de ter, ou não, a recorrente o direito de reaver, pela via possessória, o imóvel vendido.

O contrato, em sua cláusula 42 (fls. 30), assim estabelece:

Na falta de pagamento de três parcelas consecutivas ou de qualquer outro débito do compromissário comprador ou de cumprimento de outra obrigação contratual, o contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de prévia notificação judicial ou extrajudicial, hipótese em que poderá a Embrah usar e dispor livremente da unidade comprometida, transferindo-a a terceiros, conforme art. 119, parágrafo único, do Código Civil, e reaver a posse do imóvel de imediato, conforme o caso.

Assim, verifica-se a existência de cláusula resolutória no referido contrato.

No entanto, 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. Até porque houve vultosa quantia paga à autora apelante (foram pagas 100 das 150 parcelas contratadas), não podendo ela desvencilhar-se sem qualquer obrigação.

Não se trata, evidentemente, de arrendamento mercantil, nem de comodato.

Deveria a autora, primeiramente, ter formalizado a rescisão do contrato - a rescisão contratual sequer foi pedida -, uma vez que o contrato de compra e venda a prazo não rescindido obsta a propositura do interdito possessório.

Não tendo havido a rescisão através de ação judicial, considera-se como não rescindido o contrato, não restando, assim, caracterizado o esbulho, de forma que descabe a ação de reintegração de posse no caso em apreço.

Tratando-se o contrato de uma compra e venda à prestação, não tem a empresa direito a ser reintegrada na posse do imóvel, objeto da ação. A posse da ré é justa, mormente se se considerar que foram pagas 100 das 150 parcelas contratadas, pois lhe foi regularmente transferida.

Para reaver a posse do imóvel, a ação prudente é a de rescisão contratual, sendo

totalmente descabido o pedido anterior de reintegração de posse.

Nesse sentido, o v. acórdão do colendo Superior Tribunal de Justiça:

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 (4ª T., REsp 204.246/MG, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJU de 24.02.03).

Compra e venda de imóvel. Inadimplência do comprador. Reintegração de posse. Inadmissibilidade. Irrelevância de prévia notificação. Indeferimento da inicial mantido.

- Mesmo prevendo, o contrato de promessa de compra e venda de lote, cláusula resolutória, no caso de inadimplência do comprador, torna-se imprópria a reintegração de posse, independentemente de prévia notificação, para retomada do imóvel.

- Decorrendo a posse através de contrato de compra e venda de imóvel, inexistindo, portanto, prova da posse anterior, do esbulho, da data da perda injusta da posse, não sobra à autora qualquer utilidade prática ou proveito a serem aferidos pela intervenção judicial, devendo prevalecer o indeferimento da inicial (TAMG, Ap. Cível nº 382.639-9, Rel. Juiz Dídimo Inocêncio de Paula, j. em 27.02.03).

A propósito, importante a transcrição de trecho do acórdão acima citado:

Logo, desprezada a rescisão contratual, a via escolhida pela apelante se fez imprópria para perseguição de seu direito e, por isso, não poderia mesmo merecer seu esplendor.

Destarte, não sendo possível a via possessória para alcançar o direito em disputa, impossível se torna a apreciação de qualquer matéria concernente ao mérito da lide, levando, indubitavelmente, à extinção do processo, sem julgamento do mérito, assim como o fez o MM. Juiz *a quo*, que bem analisou a questão pelo ângulo da imprescindibilidade da comprovação dos requisitos próprios à ação possessória.

Nesta seara, define Humberto Theodoro Júnior (*Curso de Direito Processual Civil*, v. 1 - 18. ed., Forense, p. 56), o interesse de agir provém da situação que:

‘Nos leva a procurar uma solução judicial, sob pena de, se não fizermos, vermo-nos na contingência de não podermos ter satisfeita uma pretensão (o direito de que nos afirmamos titulares). Vale dizer: o processo jamais será utilizável como simples instrumento de indagação ou consulta acadêmica. Só o dano ou o perigo de dano jurídico, representado pela efetiva existência de uma lide, é que autoriza o exercício do direito de ação’.

Com efeito, inexistindo prova da posse anterior da apelante, sobretudo do esbulho perpetrado pelos apelados - vale lembrar a posse arrostada, *in casu*, se fez legal e na forma contratada -, como, ainda, a data da ocorrên-

cia e a perda injusta da posse, à autora não se lhe sobra qualquer utilidade prática ou proveito a serem aferidos da sua intervenção judicial. Noutras palavras, segundo a técnica do Código de Processo Civil, falece à autora interesse processual.

Portanto, é impossível a reintegração de posse buscada, tendo em vista a inadequação da via eleita, e, conseqüentemente, a autora é carecedora de ação por impossibilidade jurídica do pedido, nos termos do art. 267, VI, do CPC.

Certo é que o pedido se torna juridicamente impossível quando o direito positivo material não o ampara; conseqüentemente, é caso de extinção do processo sem julgamento do mérito, por carência da ação.

Diante do exposto, nego provimento ao apelo, para manter integralmente a r. sentença de primeiro grau, por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas processuais, inclusive as deste recurso, pela apelante.

-:-:-