

§§ 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 (f. 102-TJ).

Quanto aos fatos, o agravante esclarece que, em 25 de maio de 2011, celebrou com a agravada, Milene Kelly Silva Oliveira, um contrato de promessa de compra e venda, tendo como objeto o imóvel situado na Rua Esmeralda, nº 1.056, Bairro Planalto, em Várzea da Palma/MG. Posteriormente, em 5 de julho de 2011, o agravante celebrou um contrato de locação com a Sra. Luciana Maranhão de Oliveira, outorgando a ela a posse direta sobre o imóvel objeto do contrato de promessa de compra e venda.

Depois de mais de 1 (um) ano, no dia 8 de agosto de 2012, o agravante (promissário comprador/locador) foi notificado pela agravada (promitente vendedora) para que, em 72 (setenta e duas) horas, fizesse o pagamento da parcela do contrato vencida em 3 de junho de 2012, no importe de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). De posse da notificação, diz ter acertado o pagamento do débito para o dia 10 de setembro de 2012. Entretanto, em 12 de agosto de 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 de Oliveira [...], e, ardilosamente, efetuou a troca de todas as fechaduras e adentrou no imóvel” (f. 4-TJ).

No bojo da ação de reintegração de posse, a liminar foi deferida para que as locatárias fossem reintegradas na posse do imóvel. Todavia, essa decisão, em sede de audiência de conciliação, foi reformada, determinando-se a saída delas no prazo de 90 (noventa) dias.

Nas razões do recurso, diz o agravante que detém a posse indireta sobre o bem e que, mesmo havendo cláusula resolutiva expressa no contrato de promessa de compra e venda e feita a notificação, o credor apenas pode ser reintegrado após a decretação da rescisão judicial do contrato. Requer, ao fim, o provimento do recurso nos termos de f. 12-TJ.

É o relatório.

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

O agravante é promissário comprador do imóvel localizado na Rua Esmeralda, nº 1.056, Bairro Planalto, em Várzea da Palma/MG. A agravada, por sua vez, é a promitente vendedora. Foi justamente em virtude da celebração do compromisso de compra e venda que aquele primeiro passou a deter a posse sobre o 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. 33-TJ). E foi em razão dessa promessa de compra e venda que o agravante veio a celebrar outro contrato, o de contrato de locação com a Sra. Vanessa Borges de

Reintegração de posse - Inadimplemento por parte do comprador - Notificação extrajudicial - Necessidade de prévia rescisão contratual

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 se pode dar sem que antes haja pronunciamento judicial sobre a rescisão do contrato correspondente. Precedentes do STJ.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0708.12.002612-3/003 - Comarca de Várzea da Palma - Agravante: Aymoré Aranha Filho - Agravada: Milene Kelly Silva Oliveira - Interessados: Luciana Maranhão de Oliveira e outra, Vanessa Borges de 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, 24 de janeiro de 2013. - *Tiago Pinto* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. TIAGO PINTO - Aymoré Aranha Filho agrava da decisão que, nos autos da ação de reintegração de posse movida por Luciana Maranhão de Oliveira e Vanessa Borges de Oliveira 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:

[...] a requerida constituiu em mora os legítimos locatários do imóvel objeto da lide. Por interpretação analógica ao art. 8º da Lei 8.245, 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 do art. 8º e

Oliveira, outorgando a ela a posse que lhe havia sido anteriormente conferida pela agravada.

Vale dizer, a posse da Sra. Vanessa Borges de Oliveira decorre de contrato de locação firmado com o agravante, 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 objeto de discussão em ação própria, mas, repita-se, sem qualquer indicação de que já houve pronunciamento judicial sobre eventual extinção do negócio jurídico correspondente.

É desse contexto, então, que se apanha o direito do agravante, ainda que na condição de terceiro prejudicado, de se insurgir contra a decisão que determinou a desocupação do imóvel, justamente para defender a sua posse indireta. Ora, somente depois de prévia manifestação judicial no sentido de rescindir o contrato de compra e venda é que se admite a concessão da medida protetiva, que, diga-se, é consequência da rescisão contratual e dela é dependente. Isto é, 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. Ministro João Otávio de Noronha - Quarta Turma - Julgado em 18.05.2010 - DJe 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. Ministro Aldir Passarinho Junior - Quarta Turma - Julgado em 05.08.2008 - DJe 15.09.2008).

Sendo assim, a agravada apenas poderá ser reintegrada na posse do imóvel, após o pronunciamento judicial sobre a rescisão do contrato entabulado com o agra-

vante. 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 ao agravante e à sua locatária, pois a antecipação pretendida teria como efeito o desalojamento sumário, com afronta de todas as cautelas advindas do devido processo legal.

Isso posto, dá-se provimento ao recurso para reformar a decisão agravada, impedindo a retomada do imóvel por parte da agravada.

DES. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ - De acordo com o Relator.

DES. MAURÍLIO GABRIEL - De acordo com o Relator.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...