



ACÓRDÃO N° \_\_\_\_\_ DJE: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
PODER JUDICIÁRIO  
2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO  
AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0009518-57.2017.8.14.0000  
AGRAVANTE: THIAGO PEREIRA LIMA  
ADVOGADO: ADRIANA MELO DE BARROS – OAB/PA n.º 11.355  
AGRAVADO: LMS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA  
ADVOGADO: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO – OAB/PA n.º 10.652-A  
RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES

EMENTA: CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DEFERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA RECURSAL. NÃO CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS. NECESSIDADE DE RESCISÃO CONTRATUAL. PRINCÍPIO DA BOA FÉ. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO POR UNANIMIDADE.

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos,

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores membros componentes da Colenda 2ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, em conhecer e prover o Recurso, nos termos do voto relatado pela Exma. Desembargadora Relatora Edinéa Oliveira Tavares.

Sessão Ordinária realizada em 28 de agosto de 2018, presidido pela Exma. Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães, em presença do Exmo. Representante da Douta Procuradoria de Justiça.

Turma Julgadora: Desa. Edinéa Oliveira Tavares (relatora), Desa. Ma. de Nazaré Saavedra Guimarães (Presidente) e Desa. Gleide Pereira de Moura.

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora relatora  
Ass. Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**

**2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0009518-57.2017.8.14.0000**

**AGRAVANTE: THIAGO PEREIRA LIMA**

**ADVOGADO: ADRIANA MELO DE BARROS – OAB/PA n.º 11.355**

**AGRAVADO: LMS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**ADVOGADO: ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO – OAB/PA n.º 10.652-A**

**RELATORA: DESª. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES**

**RELATÓRIO**

**A EXMª. SRª. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA)**

Trata-se de recurso de Agravo de Instrumento com Pedido de Tutela Antecipada Recursal interposto por THIAGO PEREIRA LIMA, em face de interlocutório proferido pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Parauapebas/PA, que deferiu em caráter liminar a reintegração de posse do imóvel objeto do presente litígio em favor de LMS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ora Agravado, nos autos da AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, Processo n.º. 0009518-57.2017.8.14.0000.

Contra essa decisão, insurgiu-se o agravante THIAGO PEREIRA LIMA, sustentando sensível prejuízo que refletirá contra si, a vista de omissão de informações, dando conta que no imóvel fora construída uma casa que lhe serve de moradia junto com seus familiares.

Prossegue sustentando sobre a inexistência de qualquer rescisão referente ao contrato de compra e venda firmado entre as partes, firmando entendimento que a simples inadimplência contratual não permite rescisão automática, razão porque pugnou pela imediata suspensão dos efeitos da liminar concedida.

Juntou documentos às fls. 17/120.

O pedido de efeito suspensivo foi indeferido, em decisão às fls. 123-124.

Contrarrazões ofertadas pelo ora Agravado às 125-133v, alinhavando inicialmente a impossibilidade de concessão de Justiça Gratuita ao Agravante; após, sustenta que a manutenção da medida liminar se impõe ante a rescisão automática do contrato gerada pela inadimplência contratual do Agravante. É o relatório.



V O T O:

A EXM<sup>a</sup>. SR<sup>a</sup>. DESEMBARGADORA EDINÉA OLIVEIRA TAVARES (RELATORA)

Defiro a gratuidade da ação e o processamento do Agravo de Instrumento, uma vez que a pretensão do Agravante se lastreia no disposto no inciso I, do art. 1.015, do Código de Processo Civil-2015.

Inicialmente, destaco que, nos termos do art. 300, do CPC-2015, pode o Juiz antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela quando "houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Vejamos:

Art. 300 A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1o Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2o A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3o A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão..

Pois bem. No caso dos autos, verifica-se que o ora Agravante pretende suspender o deferimento de caráter liminar de reintegração de posse do imóvel objeto do presente litígio ajuizado por LMS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ora Agravado, nos autos da AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO DE LIMINAR C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS, Processo nº. 0009518-57.2017.8.14.0000, tendo defendido a tese de que, a simples inadimplência contratual não permite rescisão automática, razão porque pugnou pela imediata suspensão dos efeitos da liminar concedida. Cediço que em sede de Agravo de Instrumento a abordagem deve ser restrita ao acerto ou não da decisão concessiva de tutela de urgência, levando-se a observar a presença dos requisitos aptos que ensejaram o deferimento ab initio do pleito excepcional.

De sua análise, observa-se que a pretensão do agravante em suspender o Interlocutório proferido pelo magistrado a quo encontra eco uma vez que nas ações de resolução de instrumento particular de venda e compra, a reintegração de posse deve estar amparada, a princípio, em provimento jurisdicional desconstitutivo para caracterizar injusta a posse. Contudo, no caso em tela, a posse dos agravantes decorre de instrumento particular de compromisso de venda e compra, ressalte-se, ainda não rescindido, daí a



impossibilidade da concessão de liminar para a reintegração dos agravados na posse.

Vejam os a jurisprudência de nossos Tribunais sobre o tema:

Rescisão contratual, cumulada com indenização. Compromisso de compra e venda de imóvel. Indeferimento de pedido de tutela provisória formulado, consistente na rescisão liminar do pactuado e direito de alienação da unidade

imobiliária a terceiros. Decisão acertada. Existência de contrato a ser previamente desfeito, não obstante alegação de inadimplemento da agravada. Inviável resolver, de imediato, a matéria de direito que soluciona a lide entre as partes. Conclusões exigem análise minuciosa, com observância do contraditório. Agravo desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2179880-25.2017.8.26.0000; Relator: Natan Zelinschi de Arruda; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 19/10/2017)

E do STJ:

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)

Logo, resta evidenciado a probabilidade do direito invocado pelo agravante, devendo ser reformada a decisão originária.

ISTO POSTO:

CONHEÇO e PROVEJO o Agravo de Instrumento, para reformar o interlocutório objurgado, nos termos da fundamentação supra.

É O VOTO

Sessão Ordinária realizada em 28 de agosto de 2018

Desa. EDINÉA OLIVEIRA TAVARES  
Desembargadora Relatora  
Assinatura eletrônica