



Número: **0016988-19.2017.8.14.0040**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **29/07/2019**

Valor da causa: **R\$ 58.265,71**

Processo referência: **0016988-19.2017.8.14.0040**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça, Extinção do Processo Sem Resolução de Mérito**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (APELANTE)	ROSEVAL RODRIGUES DA CUNHA FILHO (ADVOGADO)
LAUDILENE FERREIRA DE OLIVEIRA (APELADO)	
MARDONHO NASCIMENTO BARBOSA (APELADO)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
3234638	23/06/2020 14:10	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
2916758	23/06/2020 14:10	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
2916760	23/06/2020 14:10	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
2916763	23/06/2020 14:10	<a href="#">Ementa</a>	Ementa



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0016988-19.2017.8.14.0040**

APELANTE: B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

APELADO: LAUDILENE FERREIRA DE OLIVEIRA, MARDONHO NASCIMENTO BARBOSA

**RELATOR(A):** Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### EMENTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, VI, DO CPC. CORRETA, VIA ELEITA INADEQUADA. PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AMPARADA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NÃO CONFIGURADO ESBULHO POSSESSÓRIO ANTES DE SER RESCINDIDO O CONTRATO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I- A ação proposta pelo apelante, que para tanto possui rito especial, e visa, conforme ditames do art. 560 do CPC manter o possuidor na posse em caso de turbação e reintegrá-lo em caso de esbulho, não pode ser usada primordialmente sem que para tanto, o contrato de compra e venda seja resolvido. II- Como bem prelecionou o Juízo de Piso, estamos diante de uma relação consumerista, razão pela qual por haver o inadimplemento da obrigação estipulada em contrato, deve-se requerer, como direito que cabe ao vendedor, a declaração judicial de rescisão contratual, de modo que só após tal pronunciamento, haverá de se falar em posse injusta e avaliado a existência ou não de esbulho possessório, um dos requisitos essenciais para que seja concedida a reintegração de posse. III- Mesmo havendo cláusula expressa de resolução de contrato, não como conceder a reintegração de posse, inexistindo sequer nos autos pedido de rescisão contratual. IV- Conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, para manter na íntegra a sentença atacada.

### RELATÓRIO

#### RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **B.B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face da sentença proferida pelo Juiz de Direito da Comarca de Parauapebas, nos autos da Ação de Reintegração de posse com Indenização por Perdas e Danos movida em desfavor de **LAUDILENE FERREIRA DE OLIVEIRA e MARDONHO NASCIMENTO BARBOSA**, pelas razões de fato e de direito a seguir mencionados.

Na inicial, a autora alega que as partes firmaram Termo Aditivo de Cessão/Transferência dos Direitos Aquisitivos" do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Lote/Terreno" visando a cessão de direitos incidentes sobre o imóvel em litígio. Na oportunidade o requerido se comprometeu a pagar o saldo devedor e todos os seus encargos, deixando, todavia, de adimplir com seu compromisso.

Sustenta que o contrato celebrado previa a rescisão contratual em caso de inadimplência de três parcelas consecutivas, o que vem a ser o caso dos autos, razão pela qual a autora notificou a ré, constituindo-a em mora, tendo a mesma se mantido inerte.



Por todo o exposto, requereu a liminar de Reintegração de posse, pagamento das indenizações, multas e demais despesa pertinentes às perdas de danos sofridos pela Autora, pagamento dos valores das prestações vencidas entre a data do último pagamento e a data da rescisão contratual, com todos os encargos contratuais, lucros cessantes, despesas, custas processuais e honorários advocatícios.

Juntou documentos.

A liminar foi indeferida.

A autora requereu consulta aos sistemas Bacenjud, Renajud e Infojud, objetivando a localização dos endereços dos requeridos, o qual fora deferido, tendo o magistrado determinado que procedendo consultas mencionadas, juntem-se aos autos, os resultados. Continuando, determinou vistas ao requerente para se manifestar em 10 dias, e requerer o que entender de direito e, em caso de renovação das diligências para citação, deve, antecipadamente, recolher as custas intermediárias relativas à expedição dos mandados e às diligências do oficial de justiça.

Os requeridos foram citados, deixando, no entanto, de comparecer à audiência designada e apresentar Contestação.

Ao sentenciar o feito, o magistrado, com base no inciso VI, artigo 485 do NCPC, JULGOU EXTINTA A AÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, em face da inadequação da via eleita, revogando a liminar de reintegração de posse eventualmente deferida e condenando a autora nas custas processuais e em honorários advocatícios no valor de 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformado com a decisão, **B.B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** interpôs o presente recurso, alegando os mesmos termos da inicial e mais, que a rescisão contratual foi pactuada, não pairando dúvidas de que a posse direta do bem foi transmitida ao Apelado em decorrência do pacto fixado com a Apelante, que uma vez estando em inadimplemento contratual, ao contrário do entendimento firmado da sentença, torna-se indiscutível o direito da Apelante em reintegrar-se na posse do bem.

Sustenta que a rescisão do instrumento contratual ocorreu no dia 12.10.2017 ocasião em que a posse dos Apelados se tornou precária, eis que a ocupação do imóvel pelo mesmo ocorre de forma indevida, ilegal e ilegítima.

Assim, considerando a possibilidade de reintegração da Apelante, legítima proprietária do imóvel, diante do inadimplemento dos Apelados, regularmente constituído em mora, que se encontra expressamente prevista no contrato, requer que o recurso seja conhecido e provido.

Sem Contrarrazões.

Os autos vieram a mim conclusos.

É o relatório. Peço julgamento no plenário Virtual.

Belém, de de 2020.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora



## VOTO

### VOTO

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

A questão posta em análise cinge-se quando a extinção do feito sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, tendo em vista a inadequação da via eleita, na medida em que se tratando a lide de uma relação consumerista, deveria ser requerida a declaração de resolução contratual, havendo a reintegração somente após pronunciamento judicial acerca da resolução contratual.

Analisando os autos, verifico não assistir razão ao apelante quanto aos seus argumentos, de modo que comungo do mesmo entendimento do Juízo Singular no que se refere a inadequação da via eleita. Vejamos:

As partes celebraram contrato de promessa de compra e venda, tendo o réu descumprido o contrato ao torna-se inadimplente. Por ocasião da referida inadimplência, certo que o vendedor possui legitimidade para propor ação própria e adequada ao caso.

Com efeito, a ação proposta pelo apelante, que para tanto possui rito especial e visa, conforme ditames do art. 560 do CPC manter o possuidor na posse em caso de turbação e reintegrá-lo em caso de esbulho, não pode ser usada primordialmente sem que para tanto, o contrato de compra e venda seja resolvido.

Como bem prelecionou o Juízo de Piso, estamos diante de uma relação consumerista, razão pela qual por haver o inadimplemento da obrigação estipulada em contrato, deve-se requerer, como direito que cabe ao vendedor, a declaração judicial de rescisão contratual, de modo que só após tal pronunciamento, haverá de se falar em posse injusta e avaliado a existência ou não de esbulho possessório, um dos requisitos essenciais para que seja concedida a reintegração de posse.

Outrossim, importante frisar que mesmo havendo cláusula expressa de resolução de contrato, não há como conceder a reintegração de posse, inexistindo sequer nos autos pedido de rescisão contratual.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MANTIDA. Não tendo o Juízo primevo manifestado acerca do pedido de rescisão contratual formulado pelo agravante, não pode este Relator apreciar a matéria, sob pena de supressão de instância e consequente violação ao duplo grau de jurisdição. Não há que se falar em reintegração de posse enquanto ainda estiver vigente o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, haja vista que a posse daqueles que permanecem no imóvel ainda é justa, mesmo estando estes inadimplentes. (TJMG, Agravo de Instrumento 10313140028314001 MG, Décima Oitava Câmara Cível, Relator Des. Arnaldo Marciel. Data de Julgamento 29/04/2014.

Nesse mesmo sentido também é o posicionamento do Tribunal do Rio Grande do Sul.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INVIABILIDADE. MANUTENÇÃO DO INDEFERIMENTO DA LIMINAR REINTEGRATÓRIA PRETENDIDA. POSSE AMPARADA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NÃO CONFIGURADO ESBULHO POSSESSÓRIO ANTES DE SER RESCINDIDO O CONTRATO. RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70059480962, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 15/05/2014)

Por todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, para manter na íntegra a sentença atacada.

Belém, de de 2020.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Desembargadora



Belém, 23/06/2020



Assinado eletronicamente por: GLEIDE PEREIRA DE MOURA - 23/06/2020 14:10:50

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20062314105040500000003143107>

Número do documento: 20062314105040500000003143107

## RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **B.B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** em face da sentença proferida pelo Juiz de Direito da Comarca de Parauapebas, nos autos da Ação de Reintegração de posse com Indenização por Perdas e Danos movida em desfavor de **LAUDILENE FERREIRA DE OLIVEIRA e MARDONHO NASCIMENTO BARBOSA**, pelas razões de fato e de direito a seguir mencionados.

Na inicial, a autora alega que as partes firmaram Termo Aditivo de Cessão/Transferência dos Direitos Aquisitivos" do "Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Lote/Terreno" visando a cessão de direitos incidentes sobre o imóvel em litígio. Na oportunidade o requerido se comprometeu a pagar o saldo devedor e todos os seus encargos, deixando, todavia, de adimplir com seu compromisso.

Sustenta que o contrato celebrado previa a rescisão contratual em caso de inadimplência de três parcelas consecutivas, o que vem a ser o caso dos autos, razão pela qual a autora notificou a ré, constituindo-a em mora, tendo a mesma se mantido inerte.

Por todo o exposto, requereu a liminar de Reintegração de posse, pagamento das indenizações, multas e demais despesa pertinentes às perdas de danos sofridos pela Autora, pagamento dos valores das prestações vencidas entre a data do último pagamento e a data da rescisão contratual, com todos os encargos contratuais, lucros cessantes, despesas, custas processuais e honorários advocatícios.

Juntou documentos.

A liminar foi indeferida.

A autora requereu consulta aos sistemas Bacenjud, Renajud e Infojud, objetivando a localização dos endereços dos requeridos, o qual fora deferido, tendo o magistrado determinado que procedendo consultas mencionadas, juntem-se aos autos, os resultados. Continuando, determinou vistas ao requerente para se manifestar em 10 dias, e requerer o que entender de direito e, em caso de renovação das diligências para citação, deve, antecipadamente, recolher as custas intermediárias relativas à expedição dos mandados e às diligências do oficial de justiça.

Os requeridos foram citados, deixando, no entanto, de comparecer à audiência designada e apresentar Contestação.

Ao sentenciar o feito, o magistrado, com base no inciso VI, artigo 485 do NCPC, JULGOU EXTINTA A AÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, em face da inadequação da via eleita, revogando a liminar de reintegração de posse eventualmente deferida e condenando a autora nas custas processuais e em honorários advocatícios no valor de 10% (dez por cento) do valor da causa.

Inconformado com a decisão, **B.B.R.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** interpôs o presente recurso, alegando os mesmos termos da inicial e mais, que a rescisão contratual foi pactuada, não pairando dúvidas de que a posse direta do bem foi transmitida ao Apelado em decorrência do pacto fixado com a Apelante, que uma vez estando em inadimplemento contratual, ao contrário do entendimento firmado da sentença, torna-se indiscutível o direito da Apelante em reintegrar-se na posse do bem.

Sustenta que a rescisão do instrumento contratual ocorreu no dia 12.10.2017 ocasião em que a posse dos Apelados se tornou precária, eis que a ocupação do imóvel pelo mesmo ocorre de forma indevida, ilegal e ilegítima.

Assim, considerando a possibilidade de reintegração da Apelante, legítima proprietária do imóvel, diante do inadimplemento dos Apelados, regularmente constituído em mora, que se encontra expressamente prevista



no contrato, requer que o recurso seja conhecido e provido.

Sem Contrarrazões.

Os autos vieram a mim conclusos.

É o relatório. Peço julgamento no plenário Virtual.

Belém, de de 2020.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA  
Relatora



## VOTO

Presentes todos os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do recurso.

A questão posta em análise cinge-se quando a extinção do feito sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do CPC, tendo em vista a inadequação da via eleita, na medida em que se tratando a lide de uma relação consumerista, deveria ser requerida a declaração de resolução contratual, havendo a reintegração somente após pronunciamento judicial acerca da resolução contratual.

Analisando os autos, verifico não assistir razão ao apelante quanto aos seus argumentos, de modo que comungo do mesmo entendimento do Juízo Singular no que se refere a inadequação da via eleita. Vejamos:

As partes celebraram contrato de promessa de compra e venda, tendo o réu descumprido o contrato ao torna-se inadimplente. Por ocasião da referida inadimplência, certo que o vendedor possui legitimidade para propor ação própria e adequada ao caso.

Com efeito, a ação proposta pelo apelante, que para tanto possui rito especial e visa, conforme ditames do art. 560 do CPC manter o possuidor na posse em caso de turbação e reintegrá-lo em caso de esbulho, não pode ser usada primordialmente sem que para tanto, o contrato de compra e venda seja resolvido.

Como bem prelecionou o Juízo de Piso, estamos diante de uma relação consumerista, razão pela qual por haver o inadimplemento da obrigação estipulada em contrato, deve-se requerer, como direito que cabe ao vendedor, a declaração judicial de rescisão contratual, de modo que só após tal pronunciamento, haverá de se falar em posse injusta e avaliado a existência ou não de esbulho possessório, um dos requisitos essenciais para que seja concedida a reintegração de posse.

Outrossim, importante frisar que mesmo havendo cláusula expressa de resolução de contrato, não há como conceder a reintegração de posse, inexistindo sequer nos autos pedido de rescisão contratual.

Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - RESCISÃO - SUPRESSÃO DE INSTÂNCIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - NECESSIDADE DE PRÉVIA RESCISÃO CONTRATUAL - DECISÃO MANTIDA. Não tendo o Juízo primevo manifestado acerca do pedido de rescisão contratual formulado pelo agravante, não pode este Relator apreciar a matéria, sob pena de supressão de instância e conseqüente violação ao duplo grau de jurisdição. Não há que se falar em reintegração de posse enquanto ainda estiver vigente o contrato de promessa de compra e venda entabulado entre as partes, haja vista que a posse daqueles que permanecem no imóvel ainda é justa, mesmo estando estes inadimplentes. (TJMG, Agravo de Instrumento 10313140028314001 MG, Décima Oitava Câmara Cível, Relator Des. Arnaldo Marciel. Data de Julgamento 29/04/2014.

Nesse mesmo sentido também é o posicionamento do Tribunal do Rio Grande do Sul.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO CUMULADA COM PERDAS E DANOS E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INVIABILIDADE. MANUTENÇÃO DO INDEFERIMENTO DA LIMINAR REINTEGRATÓRIA PRETENDIDA. POSSE AMPARADA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NÃO CONFIGURADO ESBULHO POSSESSÓRIO ANTES DE SER RESCINDIDO O CONTRATO. RECURSO DESPROVIDO. (Agravo de Instrumento Nº 70059480962, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 15/05/2014)

Por todo o exposto, conheço do recurso, porém nego-lhe provimento, para manter na íntegra a sentença atacada.

Belém, de de 2020.

GLEIDE PEREIRA DE MOURA

Desembargadora





Assinado eletronicamente por: GLEIDE PEREIRA DE MOURA - 23/06/2020 14:10:50

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20062314105053900000002840891>

Número do documento: 20062314105053900000002840891

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 485, VI, DO CPC. CORRETA, VIA ELEITA INADEQUADA. PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AMPARADA EM CONTRATO DE COMPRA E VENDA. NÃO CONFIGURADO ESBULHO POSSESSÓRIO ANTES DE SER RESCINDIDO O CONTRATO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. I- A ação proposta pelo apelante, que para tanto possui rito especial, e visa, conforme ditames do art. 560 do CPC manter o possuidor na posse em caso de turbação e reintegrá-lo em caso de esbulho, não pode ser usada primordialmente sem que para tanto, o contrato de compra e venda seja resolvido. II- Como bem prelecionou o Juízo de Piso, estamos diante de uma relação consumerista, razão pela qual por haver o inadimplemento da obrigação estipulada em contrato, deve-se requerer, como direito que cabe ao vendedor, a declaração judicial de rescisão contratual, de modo que só após tal pronunciamento, haverá de se falar em posse injusta e avaliado a existência ou não de esbulho possessório, um dos requisitos essenciais para que seja concedida a reintegração de posse. III- Mesmo havendo cláusula expressa de resolução de contrato, não como conceder a reintegração de posse, inexistindo sequer nos autos pedido de rescisão contratual. IV- Conhecimento do recurso, porém nego-lhe provimento, para manter na íntegra a sentença atacada.

