



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

009

Agravo regimental no agravo de instrumento n. 322.196-1

Agravante: Maria Natália Catão Ferreira e Outro

Agravado: Djalma Correia de Lima

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

EMENTA: Agravo regimental no agravo de instrumento – Fungibilidade recursal - Ação de reintegração de posse – Ausência de prova da promessa de compra e venda – Suposto arrendamento do terreno – Fatos controversos – Ausência do *fumus bono iuris* – Pedido de tutela antecipada três anos após propositura da ação – Ausência do *periculum in mora* - Necessidade de rescisão judicial do contrato para concessão da tutela antecipada – Recurso a que se nega provimento

1. Aplica-se o princípio da fungibilidade recursal para receber o agravo regimental como se recurso de agravo fosse. (Súmula 42 do TJPE), pois são recursos com a mesma finalidade, não se tratando de erro grosseiro praticado pela parte.
2. Está ausente o *fumus bono iuris*, pois não se encontra nos autos qualquer documento formalizando a promessa de compra e venda, embora agravante e agravado afirmem ter sido celebrado o referido negócio jurídico.
3. Os fatos são controversos a respeito da promessa de compra e venda e do suposto arrendamento, não autorizando a reintegração de posse a título de tutela antecipada, diante da ausência de demonstração da posse injusta.
4. Ausente o *periculum in mora*, pois o pedido de tutela antecipada foi formulado três anos após a propositura da ação, não sendo a ausência de lucro apta a configurar o perigo da demora.
5. A reintegração da posse só pode ser concedida após a rescisão judicial da promessa de compra e venda. Precedentes jurisprudenciais.
6. Recurso a que se nega provimento.

ACÓRDÃO: Vistos, examinados, discutidos e votados estes autos do Agravo Regimental no Agravo de Instrumento n. 322.196-1, em que figuram como partes as acima indicadas, ACORDAM os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça que compõem a 3ª Câmara Cível, unanimemente, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso, na conformidade do relatório, do voto e da ementa que integram este julgado.

Recife,

Eduardo Sertório Canto
Desembargador Relator

20

**TJPE**GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL22X
R**Agravo regimental no agravo de instrumento n. 322.196-1**

Agravante: Maria Natália Catão Ferreira e Outro

Agravado: Djalma Correia de Lima

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

RELATÓRIO

Trata-se de agravo regimental interposto por Maria Natália Catão Ferreira e Espólio de Severino Ferreira da Silva contra decisão terminativa de minha lavra. Adoto o relatório da decisão ora agravada:

Ação (fls. 21/24): **Maria Natália Catão Ferreira e Severino Ferreira da Silva** propuseram ação de reintegração de posse c/c pedido de rescisão de promessa de compra e venda contra **Djalma Correia de Lima**.

Segundo os autores, não foi concretizado negócio de compra e venda de imóvel com o réu, o qual já tinha adiantado a quantia de R\$ 100.000,00. Para compensar o valor despendido, os autores permitiram que o réu utilizasse o imóvel por quatro anos.

Os autores alegaram ter o réu ultrapassado tal prazo, e por conseguinte requerem a desocupação do bem, além da declaração de rescisão da promessa de compra e venda.

Petição (fls. 170/174): Maria Natália e o Espólio de Severino Ferreira da Silva requereram a antecipação da tutela, visando à desocupação do imóvel litigioso.

Decisão agravada (fls. 13/14): o juiz da Vara Única de Palmeirina **indeferiu** o pedido de tutela antecipada, entendendo ser temerário deferir o pleito antecipatório sem ter havido a instrução do feito.

Agravo de Instrumento de Maria Natália e Espólio de Severino Ferreira da Silva (fls. 02/12): **Sem preliminares. No mérito**, requereram a reforma da decisão agravada, de forma a obterem a desocupação do imóvel. Em síntese, alegaram:

- (a) Haver prova inequívoca da celebração da promessa de compra e venda e
- (b) Existir dano irreparável, pois a posse injusta impede os agravantes de auferir lucro.

Contrarrazões de Djalma (fls. 191/202): Pugnou pelo não provimento do recurso.

E acrescento:

Decisão terminativa (fls. 205/206): Esta Relatoria negou seguimento ao agravo de instrumento, diante de sua manifesta improcedência.

Agravo regimental de Maria Natália e Espólio de Severino Ferreira da Silva (fls. 209/219): Requerem o juízo de retratação ou, não sendo este possível, o julgamento e provimento do recurso pelo Órgão Colegiado. Em síntese, alegam estarem presentes os requisitos da antecipação de tutela, quais sejam, o *fumus bono iuris* e o *periculum in mora*.

É o essencial a relatar. Feito fora de pauta.

Recife,



Eduardo Sertório Canto
Desembargador Relator



TJPE

GABINETE DO DESEMBARGADOR EDUARDO SERTÓRIO
3ª CÂMARA CÍVEL

Handwritten signature/initials

Agravo regimental no agravo de instrumento n. 322.196-1

Agravante: Maria Natália Catão Ferreira e Outro

Agravado: Djalma Correia de Lima

Relator: Des. Eduardo Sertório Canto

VOTO

Inicialmente verifica-se ter o agravante se socorrido de remédio recursal inadequado, pois, tendo sido proferida decisão terminativa de forma monocrática, por manifesta improcedência, nos termos do art. 557 do CPC, a decisão desafia o recurso de agravo, disciplinado no §1º do mesmo comando legal, e não o agravo regimental. Em se tratando de recursos com a mesma finalidade, não se trata de erro grosseiro praticado pela parte, razão pela qual se aplica o princípio da fungibilidade recursal para receber o agravo regimental como se recurso de agravo fosse. (Súmula 42 do TJPE).

Entendo não merecer prosperar o pleito recursal, motivo pelo qual não exerço o juízo de retratação. Por conseguinte, remeto os autos para julgamento pelo Órgão Colegiado.

Verifico não ter a parte agravante trazido novos argumentos, limitando-se a reproduzir os argumentos do agravo de instrumento. Os tópicos presentes no agravo regimental foram devidamente analisados na decisão terminativa, cujo teor passo a transcrever, com destaques em negrito para os principais trechos:

Em juízo de cognição sumária, verifico inexistirem elementos autorizadores para a concessão de tutela antecipada no presente momento processual.

Em relação à prova inequívoca, não se encontra nos autos qualquer documento formalizando a promessa de compra e venda, embora agravante e agravado afirmem ter sido celebrado o referido negócio jurídico.

Ademais, os fatos são por demais controversos.

Não se encontra nos autos qualquer documento formalizando o suposto arrendamento da terra em benefício de Djalma, ora agravado. Maria Natália e Severino, ora agravantes, afirmam terem sido concedidos quatro anos para Djalma utilizar a terra, em compensação ao pagamento de 1/3 do valor da compra e venda não completada. Por outro lado, nas contrarrazões Djalma nega ter havido celebração de negócio jurídico de arrendamento, embora afirme ter permanecido no imóvel em virtude da não devolução do valor pago.

Diante da controvérsia dos fatos, de fato agiu acertadamente o juiz a indeferir a tutela antecipar a tutela, entendendo ser temerário o indeferimento antes da instrução processual. O conjunto probatório dos autos não permite a averiguação de eventual posse injusta.

Não se vislumbra, no presente caso, o esbulho do promitente comprador. Com efeito, ainda que fosse ele o inadimplente, não ficaria autorizada a reintegração a título de antecipação de tutela, sendo necessário o pronunciamento judicial acerca da rescisão contratual. Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. CUMULAÇÃO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. TUTELA ANTECIPADA. INDEFERIMENTO. INSURGÊNCIA. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERIGO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA E DO PERIGO DE DANO. NECESSIDADE DE PRONUNCIAMENTO JUDICIAL ACERCA DA RESCISÃO CONTRATUAL.

Handwritten signature

IMPOSSIBILIDADE DE RECUPERAÇÃO DA POSSE LIMINARMENTE. INEXISTÊNCIA DE ESBULHO. POSSE PROVENIENTE DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. MANUTENÇÃO DA DECISÃO ATACADA. RECURSO DESPROVIDO. **O simples ajuizamento, pelo promitente vendedor, de ação de rescisão contratual cumulada com reintegração de posse e indenização por perdas e danos, em razão de inadimplência parcial dos adquirentes de bem imóvel, não autoriza o deferimento, em favor do vendedor, da imediata reintegração na posse do objeto da venda, a título de tutela antecipatória. É que, não integrados os requisitos para a outorga antecipada dos efeitos da tutela, esta somente se justifica após proferida sentença de mérito em relação à rescisão do ajuste, até porque a inadimplência não torna a posse dos recorridos injusta, eis que proveniente de contrato de compromisso de compra e venda ainda em vigor.**

(TJ-SC - AG: 20130322487 SC 2013.032248-7 (Acórdão), Relator: Trindade dos Santos, Data de Julgamento: 07/08/2013, Segunda Câmara de Direito Civil Julgado) (original sem destaques)

E mais:

PROCESSUAL CIVIL AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. IMÓVEL OBJETO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. INADIMPLENTO DO PROMITENTE COMPRADOR. RESCISÃO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. REINTEGRAÇÃO INDEVIDA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. É indevida a manutenção de posse em favor da recorrente sem antes restar devidamente rescindido, por via judicial, o contrato de compra e venda entabulado pelas partes litigantes. 2. **No caso em tela, tratase de contrato de compra e venda, sendo justa a posse do recorrido, não havendo que se falar, portanto, em esbulho possessório em decorrência de seu inadimplemento, mesmo que haja no contrato cláusula resolutiva expressa, porque, ainda nesta hipótese, se mostra imprescindível o reconhecimento, pela via judicial, de tal resolução.** 3. Por fim, ante a ausência de declaração judicial de rescisão do contrato de compra e venda, a permanência do agravado no imóvel não configura esbulho, faltando a agravante interesse processual para obter sua restituição, por meio de ação possessória. 4. Recurso conhecido e não provido.

(TJ-AM - AG: 20110031054 AM 2011.003105-4, Relator: Des. Jorge Manoel Lopes Lins, Data de Julgamento: 16/07/2012, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 25/07/2012) (original sem destaques)

No presente caso, o aparente inadimplemento é o do vendedor, ora agravante, que não restituiu a primeira parcela paga pelo agravado, que continua na posse da terra. Portanto, com mais razão não vislumbro a posse injusta, ficando afastado o *fumus bono iuris*.

Ademais, os agravantes não provaram qualquer perigo na demora do provimento jurisdicional. Não procede a alegação de que o *periculum in mora* reside na ausência de lucros sofrida pelos agravantes, inclusive porque o pedido de tutela antecipada foi protocolado em 2013, enquanto a ação data de 2010.

Face ao exposto, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC, **nego seguimento** ao presente agravo de instrumento, manifestamente improcedente.

Portanto, não há novos argumentos ventilados pelos agravantes, tendo a decisão terminativa analisado os tópicos levantados no agravo de instrumento.

Face ao exposto, voto no sentido de **negar provimento** ao agravo regimental, mantendo-se a decisão terminativa em todos os seus termos.

É como voto.

Recife,


Eduardo Sertório Canto
Desembargador Relator