



Número: **0813877-75.2021.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Última distribuição : **06/12/2021**

Valor da causa: **R\$ 1.000,00**

Processo referência: **0875159-21.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL (AGRAVANTE)		JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO)	
MARILENE DA SILVA DANTAS (AGRAVANTE)		JEAN CARLOS DIAS (ADVOGADO)	
CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA (AGRAVADO)		BEATRIZ FIGUEIRA NORONHA FONTENELE (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
15811121	28/08/2023 15:04	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão
13998206	28/08/2023 15:04	<a href="#">Relatório</a>	Relatório
13998213	28/08/2023 15:04	<a href="#">Voto do Magistrado</a>	Voto
13998214	28/08/2023 15:04	<a href="#">Ementa</a>	Ementa

## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0813877-75.2021.8.14.0000**

AGRAVANTE: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL, MARILENE DA SILVA DANTAS

AGRAVADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA  
PROCURADOR: BEATRIZ FIGUEIRA NORONHA FONTENELE

**RELATOR(A):** Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO

### EMENTA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DEFERIDA. REQUISITOS PRESENTES: PROVA DA TITULARIDADE DO DOMÍNIO PELO AUTOR, INDIVIDUALIZAÇÃO DA COISA E DEMONSTRAÇÃO DA POSSE (OU DETENÇÃO) INJUSTA DO RÉU. MODIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE DOS AGRAVANTES. DE BOA-FÉ PARA DE MÁ-FÉ. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DIREITO DE RETENÇÃO. INDÍCIOS DE APROVEITAMENTO INDEVIDO DOS IMÓVEIS. DOCUMENTOS ANEXOS MILITAM EM FAVOR DA AUTORA/AGRAVADA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NECESSÁRIA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COM AVISO DE RECEBIMENTO. AUSÊNCIA DO AVISO DE RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO DA UNIDADE 700. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA NÃO ESTÁ CONDICIONADA À PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. EXIGÊNCIA QUE SE INSERE NO PODER GERAL DE CAUTELA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA MANTER A DESOCUPAÇÃO DA UNIDADE 800 E INDEFERIR A DESOCUPAÇÃO DA UNIDADE 700.



## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à **unanimidade** votos, em **conhecer** e dar **parcial provimento** ao presente recurso, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

22ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado, realizada em 28/08/2023 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Margui Gaspar Bittencourt.

Belém-PA, 28 de agosto de 2023.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

## RELATÓRIO

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**JUÍZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº: 0813877-75.2021.8.14.0000**

**AUTOS DE ORIGEM PROCESSO Nº: 0875159-21.2020.8.14.0301**

**AGRAVANTE: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL, MARILENE DA SILVA DANTAS**

**Advogado(s) do reclamante: JEAN CARLOS DIAS**

**AGRAVADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**  
**PROCURADOR: BEATRIZ FIGUEIRA NORONHA FONTENELE**

**RELATORA: Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**



## RELATÓRIO

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** (ID 7367329) com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, interposto por **ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL e OUTRA**, contra decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que, nos autos da Ação Reivindicatória n.º 0875159-21.2020.8.14.0301, ajuizada por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, deferiu tutela provisória de desocupação dos imóveis nos seguintes termos:

(...) ISTO POSTO, nos termos dos fundamentos acima expostos, bem como em respeito ao que reza o art. 300 CPC, defiro o pedido de tutela provisória, para determinar a desocupação imediata das requeridas, sob pena de lhes ser imputada as sanções legais cabíveis. (...)

Em razões recursais aduzem os agravantes, em síntese, a não comprovação dos pressupostos autorizadores da tutela provisória de urgência, sobretudo o *periculum in mora*, considerando o lapso temporal decorrido entre a posse dos agravantes e o ajuizamento da ação, bem como a existência de risco de danos irreversíveis aos agravantes. Alegam a inexistência de fatos novos a ensejar reconsideração da medida, a nulidade da decisão por violação ao princípio da vedação à decisão surpresa (art. 10, CPC); a inadequação da via eleita ante a impossibilidade de alteração da decisão anterior por mero pedido de reconsideração, a teor do que dispõe o parágrafo único do art. 309 do CPC.

Argumentam a existência de posse justa, porquanto embasada em contrato de promessa de compra e venda, além da impossibilidade de concessão de liminar tratando-se de posse velha, mansa e pacífica, estando a decisão agravada em desarmonia com os autos e com o entendimento do STJ sobre o tema. Sustentam a nulidade da garantia ofertada pela construtora agravada, eis que eivada de vícios, enquadrando-se como conduta caracterizadora de litigância de má-fé (artigos 79 e 80 do CPC).

Asseveram a necessidade de rescisão do contrato e do pagamento das benfeitorias necessárias e úteis, para a concessão de imissão de posse, defendendo a inexistência de *periculum in mora* em favor da agravada.

Em razão do exposto, requererem o conhecimento do recurso e a concessão da antecipação dos efeitos da tutela recursal, a fim de determinar a suspensão da decisão agravada. No mérito, a confirmação da medida antecipatória, com o integral provimento



do recurso no sentido de que os agravantes sejam mantidos na posse dos imóveis até o julgamento de mérito da ação de primeiro grau.

Distribuído o feito perante esta instância revisora, a relatoria coube ao Desembargador Amilcar Roberto Bezerra Guimarães, que determinou a redistribuição por ter identificado prevenção da Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque (ID 7372365), a qual, contudo, jugou-se suspeita para atuar no feito (ID 7450472).

Redistribuído a esta Desembargadora subscritora, foi deferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado (ID 7477268).

Irresignada, a agravada opôs Embargos de Declaração (ID 7607298) contra a decisão que deferiu o efeito suspensivo, tendo a parte agravante ofertado contrarrazões aos aclaratórios (ID 7968289).

Em petição de ID 8017923, a parte agravada apresentou contrarrazões ao Agravo de Instrumento.

**É o relatório.**

**Passo a proferir o voto.**

## VOTO

**A EXMA. RELATORA, DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO:**

### **1. Juízo de Admissibilidade:**

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Prefacialmente, restam prejudicados os Embargos de Declaração opostos pela parte agravada, tendo em vista que os aclaratórios visam tão somente a reconsideração da decisão que concedeu o efeito suspensivo. Desse modo, o julgamento do mérito do agravo de instrumento sobrepõe-se ao referido recurso.



## 2. Mérito recursal

O objeto do presente recurso é a decisão que deferiu tutela provisória para determinar a desocupação dos imóveis pelos agravantes.

### **2.1. Da prescrição**

Nas razões recursais, os agravantes aduzem, de forma muito superficial, que operou a decadência do exercício do direito de rescisão pela agravada (ID 7367329-Pág.15).

Contudo, o STJ entende que na ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, se aplica o prazo prescricional decenal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRETENSÃO DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO. DECENAL. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. DATA FINAL PREVISTA NO CONTRATO. APLICAÇÃO DO CDC. REALIZADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ONEROSIDADE EXCESSIVA. NÃO CARACTERIZADA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. **1. Tratando-se de responsabilidade decorrente de inadimplemento contratual, entende esta Corte que o prazo prescricional aplicável é o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil.** 2. O vencimento antecipado do contrato de financiamento imobiliário por inadimplemento do devedor não altera o termo inicial da prescrição, ficando mantida a data estipulada no contrato. Precedentes. 3. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de permitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas a título de promessa de compra e venda de imóvel, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. 4. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes. 5. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. 6. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp n. 1.947.468/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. **1. A Corte Especial definiu ser decenal o prazo prescricional incidente sobre a pretensão reparatória fundada em responsabilidade civil contratual. (EResp 1281594/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/05/2019, DJe 23/05/2019)** 2. **Dessarte, é decenal o prazo de restituição das parcelas pagas em contrato de compra e venda de imóvel em virtude da rescisão contratual.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.988.601/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022.)



DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. 1. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual c/c pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada em razão de inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. (...) **5. O Tribunal de origem alinhou-se à jurisprudência desta Corte ao entender que se aplica à demanda o prazo de prescrição decenal, previsto no art. 205 do CC/02, por se tratar de pretensão fundada em responsabilidade civil contratual. Aplicação da Súmula 568/STJ.** 6. Agravo interno não provido. (AglInt no AREsp n. 2.025.005/SP, relatora Ministra Nancy Andriahi, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Assim, como o contrato foi celebrado em 2008, com o **inadimplemento do adquirente a partir de 2011 e 2012**, e sendo a ação proposta em 2020, resta evidente que ação foi ajuizada dentro do prazo legal.

## **2.2. Dos requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência**

A autora e um dos réus celebraram contrato de compromisso de compra e venda (ID 21695504, 21695509, 21695510, 21695512), em **01/04/2008** e **01/06/2008**, referente a duas unidades do Ed. Torre de Belvedere: unidade n.º 800 e unidade n.º 700. Contudo, diante da inadimplência do adquirente em efetuar o pagamento da integralidade do valor ajustado, a construtora ajuizou a ação reivindicatória da qual decorre o presente recurso, a fim de reaver a posse dos imóveis.

Na exordial, afirmou que o réu, antes de realizar o pagamento integral da dívida, ingressou com a Ação n.º 0027799.41.2011.8.14.0301 para questionar a mora da construtora na entrega dos imóveis e o índice de atualização monetária aplicado, a qual foi julgada procedente e transitou em julgado em **23/07/2019**. Aduziu que no curso da referida ação, em 2011, o demandado tomou posse das unidades de forma ilegal, sem consentimento da construtora, se fazendo passar como legítimo proprietário dos imóveis e, mesmo com diversas chances para resolver a pendência, se esquivou de adimplir o débito devido. Desse modo, apontou na inicial o valor que entendia cabível, afirmando que notificou o réu sobre a existência do débito e concedeu prazo para pagamento.

Recebida a inicial, o juízo singular deferiu a liminar de desocupação do imóvel, porém a ordem desocupação foi suspensa diversas vezes, tanto pelo juízo de origem, como por este órgão *ad quem*. Contudo, o objeto do presente recurso é a decisão que concedeu tutela provisória de urgência determinando nova desocupação, proferida em 30/11/2021 (ID 43431768).



Nesse sentido, impende registrar que, tratando-se de tutela provisória de urgência, a análise da matéria por este órgão *ad quem* está adstrita à verificação dos requisitos autorizadores para a concessão da medida provisória objeto do recurso, cabendo apreciar se a parte autora, ora agravada, comprovou a presença dos requisitos que ensejam o deferimento do pleito excepcional, quais sejam, a **probabilidade do direito** e do **perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo pela parte autora** (art. 300 do CPC/2015<sup>[1]</sup>).

Quanto ao primeiro requisito, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o “*ajuizamento da ação reivindicatória - de natureza real e fundada no direito de sequela - , reclama a existência concomitante de três requisitos específicos: a **prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu.***” (REsp 1.403.493/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/6/2019, DJe 2/8/2019).

Da análise dos autos, verifica-se que a autora/agravada procedeu a individualização dos bens e comprovou a titularidade do domínio de ambos os imóveis (ID 21695524 e ID 21695525). Além disso, do contexto probatório dos autos, extrai-se a **demonstração da posse injusta do réu**, diante da sua inadimplência. Isso porque, os elementos documentais constantes dos autos indicam que embora tenha adimplido parcela significativa do valor ajustado, o agravante restou inadimplente com parte considerável do ajuste, de cerca de **R\$ 363.000,00** da unidade 700 e **R\$ 280.000,00** da unidade 800. O preço estabelecido pela **unidade 700**, foi de **R\$ 693.000,00**, representado por notas promissórias de caráter *pro solvendo*, emitidas na data da assinatura do contrato (ID 21695504). Desse valor total, o agravante pagou 40 parcelas de R\$ 5.000,00, com os respectivos acréscimos financeiros; R\$ 50.000,00 da parcela n.º 32 (cujo valor total era R\$ 100.000,00); mais R\$ 67.000,00 e R\$ 13.000,00 referente à transferência de crédito da venda de outro apartamento, totalizando o importe de **R\$ 330.000,00**.

Já o preço ajustado pela **unidade 800**, foi de **R\$ 690.600,00**, representado por notas promissórias de caráter *pro solvendo*, emitidas na data da assinatura do contrato (ID 21695510). Desse valor total, o agravante pagou 30 parcelas de R\$ 9.000,00, com os respectivos acréscimos financeiros; mais R\$ 60.000,00 e R\$ 80.000,00, totalizando **R\$ 410.000,00**.

Portanto, apesar de a ação carecer de dilação probatória, restam indícios suficientes da inadimplência do agravante.

Nessa senda, da análise dos contratos de compra e venda firmados entre as partes, verifica-se a existência de cláusula resolutiva expressa na hipótese de não pagamento do saldo devedor, conforme Cláusula 31ª (ID 21695509-Pág.05 e ID 21695512-Pág.05).

Sobre a cláusula resolutiva, estabelece o Código Civil que:

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de





interpelação judicial.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

O fato de constar em lei que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito não implica dizer que ela se dá de forma automática, sendo necessário que o vendedor comunique ao comprador a sua intenção de resolver o ajuste. Diferentemente do que determina a regra geral do Código Civil de 2002 (art. 397), que prevê a chamada *mora ex re*, decorrente do simples decurso do tempo, tem-se que a mora, nos compromissos de compra e venda, é *ex persona*, exigindo a notificação do devedor, com a concessão de prazo para a purgação ou emenda.

Não é suficiente, portanto, o mero vencimento da obrigação positiva e líquida para que o devedor, no compromisso de compra e venda, incorra em mora, razão pela qual, ainda que tenha pleno conhecimento de seu atraso, terá que ser notificado

No caso dos autos, embora conste notificação extrajudicial de ambos os apartamentos (ID 21696199 e ID 21696202), somente há aviso de recebimento da notificação extrajudicial da **unidade 800**, ato devidamente perfectibilizado, conforme se vê do AR de ID 21696201, interpelando o devedor a efetuar o pagamento do débito e informando que, acaso não purgada a mora, restaria caracterizada a rescisão administrativa do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel.

Não se verifica, por outro lado, o aviso de recebimento da **unidade 700**, devendo ser indeferida a desocupação desta unidade, haja vista a inexistência de prova do recebimento da notificação extrajudicial pelo devedor.

Assim, tendo em vista que os contratos firmados entre as partes possuem cláusula resolutiva expressa, bem como, que a credora interpelou extrajudicialmente o demandado sobre a sua intenção de resolver o liame contratual, entendo que houve a resolução do pacto de pleno direito, por inadimplemento, em relação à unidade 800.

Não se olvida que a jurisprudência majoritária do Superior Tribunal de Justiça, até então, entendia pela imprescindibilidade de 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 resolutiva expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

No entanto, em julgado de agosto de 2021, de Relatoria do Ministro Marco Buzzi, no Resp n. 1.789.836/MS, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, passou a entender pela possibilidade de deferimento de liminar em pleito possessório fundado em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de compromisso de compra e venda de imóvel, sem que tenha sido ajuizada demanda judicial objetivando resolver o ajuste



prévio.

Nesse sentido, vide a ementa referido julgado do STJ, cujo posicionamento tem sido reproduzido na jurisprudência pátria:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA - INADIMPLEMENTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO EFETUOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES AJUSTADAS - MORA COMPROVADA POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DECURSO DO PRAZO PARA A PURGAÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO REPUTANDO DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA DO DEVEDOR - RECLAMO DESPROVIDO. Controvérsia: possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial objetivando rescindir o ajuste firmado. Violação ao artigo 535 do CPC/73 inócurre na espécie, pois a Corte local procedeu à averiguação de toda a matéria reputada necessária ao deslinde da controvérsia, apenas não adotou a mesma compreensão almejada pela parte, acerca da resolução da lide, o que não enseja omissão ou contradição no julgado. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, atraindo o enunciado da Súmula 211/STJ, notadamente quando a parte não cuidou de alegar negativa de prestação jurisdicional no ponto, isto é, ao indicar a violação do artigo 535 do CPC/73, não suscitou a existência de omissão do acórdão recorrido na análise dos dispositivos. Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. **Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa.** A revisão do valor estabelecido a título de honorários nos termos do artigo 20, § 4º do CPC/73, só é permitido quando o montante fixado se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, levando-se em conta a complexidade da causa, o trabalho realizado pelo causídico e o valor envolvido na demanda, circunstâncias segundo as quais o reexame implicaria em revolvimento do conjunto fático dos autos, providência vedada ao STJ ante o óbice contido no enunciado 7 da Súmula desta Casa. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido. (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021.)

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL DE RESCISÃO DO CONTRATO PARA DEFERIMENTO DA



REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. JUÍZO DE RETRATAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO INTERNO. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO MAIS RECEDENTE DO C. STJ SEGUNDO O QUAL É DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL. **“Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa”** (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 4/10/2021.). SENTENÇA ANULADA. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO PARA O REGULAR TRÂMITE DO FEITO. (TJPA, APELAÇÃO CÍVEL – N.º 0011916-51.2017.8.14.0040, RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, julgada em 1º de junho de 2022).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA- INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR - MORA COMPROVADA - PRÉVIA RESCISÃO CONTRATUAL - DESNECESSIDADE. Sabe-se que na ação de reintegração de posse, incumbe à parte autora instruir a inicial com a prova dos requisitos necessários elencados no art. 561 do CPC. É sabido que a cláusula resolutiva é um direito da parte vendedora, que em caso de inadimplência das obrigações contratualmente pactuadas por parte do promitente comprador, poderá exigir a execução dessas obrigações ou até mesmo a extinção do contrato. **Segundo entendimento adotado pelo STJ no julgamento do REsp nº. 1.789.863, não há óbice para a aplicação da cláusula resolutiva expressa, porquanto após o decurso do prazo sem a purgação da mora, nada impede que o promitente vendedor exerça o direito potestativo previsto na cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente.** (TJ-MG - AI: 10000220201982001 MG, Relator: Marco Aurelio Ferenzini, Data de Julgamento: 14/07/2022, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/07/2022)

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. **CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. DESNECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL DE RESCISÃO DO CONTRATO NOS TERMOS DO RESP. 1.789.836/MS DO STJ.** MORA COMPROVADA POR INTERPELAÇÃO JUDICIAL. RESOLUÇÃO DO PACTO DE PLENO DIREITO. SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL. VALOR A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, QUE DEVE INCIDIR DESDE DO INADIMPLEMENTO ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-AL - AC: 07203832620208020001 Maceió, Relator: Des. Alcides Gusmão da Silva, Data de Julgamento: 18/05/2023, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/05/2023)

APELAÇÃO CÍVEL - **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NÃO PAGAMENTO DE PARCELAS PELO COMPRADOR – RESCISÃO UNILATERAL - RETORNO AO STATUS QUO ANTE - NO CASO CONCRETO - RESTITUIÇÃO**



**IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS COM RESPECTIVO ABATIMENTO DAS DESPESAS FEITAS COM O CONTRATO - JURISPRUDÊNCIA STJ - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1 - A inadimplência comprovada do promissário comprador dá causa à rescisão do contrato, constituindo decorrência lógica da rescisão, com retorno das partes ao status quo ante o que implica na devolução ao comprador dos valores por ele já pagos.** 2 - Com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, mostra-se pertinente a devolução do valor das parcelas pagas, com retenção, pela promitente vendedora, de parte desses valores, para ressarcimento de despesas advindas da contratação. (...) 5 - Nos termos da fundamentação. recurso de apelação conhecido e **provido parcialmente**. Confirma-se os demais termos da r. sentença. (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0005301-29.2012.8.14.0005 – Relator(a): LEONARDO DE NORONHA TAVARES – 1ª Turma de Direito Privado – Julgado em 07/02/2022 )

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - RESOLUÇÃO DO PACTO DE PLENO DIREITO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR - PRESENÇA DOS REQUISITOS - POSSIBILIDADE - PAGAMENTO DE IMPOSTOS E TAXAS - ÔNUS DO COMPRADOR DESDE A IMISSÃO NA POSSE - OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. **1. É cabível o deferimento de liminar de reintegração de posse fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda, conforme recente entendimento do STJ.** 2. Se o contrato firmado entre as partes consigna expressamente cláusula resolutiva e o vendedor interpelou o comprador sobre a sua intenção de resolver o liame contratual, a resolução do pacto ocorre de pleno direito por inadimplemento, haja vista que se trata de mora ex re. 3. Diante da resolução do contrato, por inadimplemento, a posse do comprador foi maculada de vício bastante a autorizar o deferimento da liminar de reintegração de posse, mormente porque preenchidos os requisitos do art. 561 do CPC. 4. Existindo obrigação contratual de pagamento de impostos e taxas pelo comprador desde a data de sua posse no imóvel, deve ele arcar com tal ônus até efetiva desocupação. (TJ-MG - AI: 10000212009740001 MG, Relator: Leonardo de Faria Beraldo, Data de Julgamento: 18/10/2022, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/10/2022)

Desse modo, em consonância com a atual jurisprudência sobre a questão, entendo despicienda a interpelação judicial para a rescisão contratual quando existente cláusula resolutória expressa, desde que o credor proceda a notificação extrajudicial do devedor, não se exigindo, ademais, que a notificação seja realizada por cartório de títulos e documentos, haja vista a inexistência de previsão legal em tal sentido na legislação de regência.

Registre-se que muito embora o agravado esteja inadimplente, os imóveis objetos da lide permanecem sob a sua posse e posse da segunda agravada, sendo por eles usufruídos, sem qualquer contraprestação, descumprindo evidentemente a obrigação de pagar constituída por meio do negócio jurídico, razão pela qual há fortes indicativos de que as posses se revelam precárias, ante a ausência do pagamento integral relativo aos bens



adquiridos.

Observa-se que o comprador simplesmente abandonou o pagamento dos bens adquiridos, deixando de adimplir parcela considerável do valor ajustado pelas partes para, no mesmo período (ano de 2011), supostamente realizar obra milionária nos imóveis (de R\$ 570.544,84 na unidade 800 e de R\$ 514.088,60 na unidade 700 -ID 23263508 e ID 23263509), apoiando-se no direito de retenção das referidas benfeitorias para ser mantido na posse dos imóveis, o que denota comportamento contrário à boa-fé e aos padrões éticos esperados pelas partes contratantes.

No caso em tela, considerando o longo período de inadimplência e ocupação gratuita dos imóveis, entendo que há indícios de aproveitamento indevido dos bens pelos agravantes, eis que não se pode cogitar que o réu tenha deixado de adimplir os contratos que lhe dariam as propriedades dos imóveis, de pouco mais de R\$ 600.000,00, porém investido, no mesmo período em que deveria efetuar o pagamento dos imóveis, em obra no valor de mais de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Diante dessas peculiaridades, entendo que restou demonstrada **má-fé do adquirente**, não subsistindo direito à retenção das alegadas benfeitorias necessárias, por força do art. 1.220 do Código Civil, inexistindo óbice à restituição do bem ao proprietário, sob pena de prestigiar o devedor que conscientemente deixa de adimplir as parcelas do contrato de aquisição de imóvel, priorizando a realização obra em valor que ultrapassa o saldo devedor para, ao final, apoiar-se no direito de retenção e assim ser mantido no imóvel.

Quando da aquisição e respectiva ocupação dos imóveis, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que o agravante exercesse os direitos inerentes à propriedade, pelo que de boa-fé a posse (art. 1.201 do CC). Porém, no momento em que, em razão do inadimplemento, a construtora promove a cobrança das parcelas do contrato sem que o particular adote providencias para o pagamento da dívida, permanecendo de maneira irregular no imóvel, a posse passa a ser caracterizada de má-fé.

A partir de então, portanto, a posse, que antes se caracterizava como de boa-fé, passa a se qualificar como de má-fé, nos exatos termos do art. 1.201 do CC, a qual admite apenas o pagamento das benfeitorias necessárias e afasta do possuidor o direito a qualquer retenção.

Nesse sentido é a jurisprudência do STJ:

ADMINISTRATIVO E CIVIL. **POSSE. MODIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. DIREITO DE RETENÇÃO. INEXISTÊNCIA.** 1. A qualificação da posse em de boa ou má-fé depende se o possuidor ignora ou não o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC). **2. Não há nenhuma anormalidade na transmutação da natureza jurídica da posse, porque é instituto que não é estanque, sendo certo que, modificado o contexto de fato e de direito relacionado àquele que tem a coisa em seu poder, é natural que se altere também a qualidade da posse.** 3. **Hipótese em que inexistente incongruência na decisão recorrida ao reconhecer a posse como de boa-fé em determinado período - e, portanto, o direito à indenização por todas as benfeitorias levantadas nesse tempo (art. 1.219 do CC) - e, em seguida, reconhecer a modificação da qualidade da posse**



**para má-fé, para, doravante, só admitir o pagamento das benfeitorias necessárias e afastar do possuidor o direito a qualquer retenção (art. 1.220 do CC).** 4. No caso, quando comprou o bem, ainda que mediante contrato de financiamento, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que o demandante adquirisse a propriedade do imóvel, pelo que de boa-fé a posse; ao revés, **no momento em que, em razão do inadimplemento das parcelas daquele contrato, a credora hipotecária promove o leilão do bem, ao permanecer o particular de maneira irregular no imóvel, a posse passa a se caracterizar como de má-fé.** 5. Agravo do particular conhecido, para negar provimento ao recurso especial. Agravo do Estado de Minas Gerais conhecido, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 1.013.333/MG, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 10/5/2022.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRÍPLICE IDENTIDADE ENTRE AS DEMANDAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. DIREITO DE RETENÇÃO E DE INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. POSSE DE MÁ-FÉ. INDENIZAÇÃO POR EVENTUAIS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. QUESTÃO NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE APONTAMENTO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC (CORRESPONDENTE AO ART. 535 DO CPC/1973). SÚMULA 211 DO STJ. (...) 5, **Agravante que sustenta que, ainda que mantida a conclusão relacionada à coisa julgada, devem ser aplicados os arts. 1214 e 1219 do CC. Defende que faria jus ao direito de retenção até o ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel. 6. Consolidou-se o entendimento nesta Corte de que, com base na vedação do enriquecimento sem causa, é conferido ao possuidor de má-fé o direito de ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.** (...) (Aglnt no AREsp n. 997.707/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). IMÓVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR HIPOTECÁRIO. ALIENAÇÃO A TERCEIRO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. (...) 5. Exclusão do direito de retenção por benfeitorias na execução hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (cf. art. 32, § 2º, do Decreto-Lei n. 70/66). **6. Inaplicabilidade do direito de retenção por benfeitorias ao possuidor de má-fé (cf. art. 1.220 do CC/2002).** **7. Transmutação da natureza da posse de boa-fé para de má-fé após o início da execução hipotecária.** Julgado específico desta Turma. 8. Inaplicabilidade do direito de retenção na espécie, seja por benfeitorias anteriores, seja por posteriores à adjudicação. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp n. 1.399.143/MS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe de 13/6/2016.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. IMÓVEL. AQUISIÇÃO. ARRESTO REGISTRADO. FRAUDE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. RETENÇÃO. BENFEITORIAS. BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA. 1. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta. 2. Fraude à execução decretada em virtude da existência de arresto do imóvel constante de registro público e ciência dos adquirentes,



fundamentos cujos reexames encontram o óbice de que trata a Súmula nº 7/STJ. **3. Nos termos do artigo 1.220 do Código Civil, o possuidor de má-fé não tem direito a retenção do imóvel.** 4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental. 5. Agravo regimental não provido. (EDcl no AREsp n. 507.837/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/10/2015, DJe de 22/10/2015.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DAS COISAS. POSSE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. IMÓVEL HIPOTECADO EM FINANCIAMENTO PELO SFH. EXECUÇÃO DA HIPOTECA. POSSE DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS. 1. Polêmica em torno da boa-fé de adquirente de imóvel, que, por ter sido objeto de contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, estava hipotecado, com regular averbação no Ofício do Registro de Imóveis. 2. Imóvel adquirido em 1995 quando já estava em andamento, desde o ano anterior, execução hipotecária movida pelo credor. **3. Impossibilidade de reconhecimento como de boa-fé a posse de imóvel hipotecado, com execução hipotecária em curso**. 4. Caracterização da posse de boa-fé a depender da observância de um mínimo de cautela, como a verificação da sua situação no registro de imóveis. 5. "O critério do reconhecimento da boa-fé não pode deixar de ser, no direito moderno, ao mesmo tempo que ético e psicológico, igualmente técnico". 6. Benfeitorias úteis e voluptuárias que não devem ser indenizadas, com fulcro no art. 1.220 do CC. 7. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, PROVIDO. (REsp 1.434.491/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 13/03/2015, sem grifos no original)

No que tange ao perigo de dano, este se encontra presente diante do risco de privação do bem de sua propriedade por significativo lapso temporal, impossibilitando extrair-lhe os benefícios inerentes à propriedade. À toda evidência, vislumbro que manter, na atual conjuntura processual, a tutela de urgência recursal tal como deferida -mantendo a posse dos agravantes-, seria penalizar duplamente a parte credora/agravada, que além de não obter a satisfação do crédito almejado, permaneceria tolhida de usufruir da posse do seu imóvel, fato que denota o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Neste ponto, imperioso observar que desde a concessão do efeito suspensivo ao recurso, com a suspensão da ordem de desocupação, em dezembro de 2021, os réus não adotaram condutas no sentido de negociar o débito com a construtora agravada, não havendo nos autos do presente recurso, ou nos autos do processo de primeiro grau, informação indicando que os agravantes tenham diligenciado para negociação da dívida, razão pela qual entendo que o perpetuamento da situação se mostra prejudicial à autora/agravada.

Os agravantes buscam afastar a existência do *periculum in mora*, argumentando sobre o longo lapso temporal decorrido desde a posse dos réus (que ocorreu em 2011) e o ajuizamento da Ação Reivindicatória (que ocorreu em 2020). Entretanto, tal argumento não se afigura suficiente pois o ajuizamento da Ação Reivindicatória operou somente após



o trânsito em julgado da Ação n.º 0027799-41.2011.8.14.0301 e a notificação do adquirente para promover o pagamento da dívida, afigurando-se justificável, por tais motivos, a demora em propor a ação reivindicatória em face dos réus.

Nesta inteligência, constata-se que os requisitos necessários ao deferimento do pedido de desocupação formulado pela autora/agravada, encontram-se presentes nos autos, devendo ser mantida a decisão agravada, em relação a um dos imóveis apenas.

Imperioso consignar que, nos termos da jurisprudência do STJ, "*a eventual necessidade do interessado em recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes*". (Resp. 1.789.863/MS)

### **2.3. Dos demais elementos fáticos suscitados a fim de legitimar a permanência nos imóveis**

Os demais elementos constantes dos autos, suscitados pelos agravantes para a manutenção da posse, como a residência fixada há mais de 10 anos nos imóveis, o fato de um dos agravantes ter ocupado a condição de síndico, a ciência de um dos sócios da construtora agravada acerca da posse dos agravantes mesmo diante da inadimplência, o qual inclusive supostamente recebeu voto do agravante para também ocupar a posição de síndico do condomínio, não afastam a inadimplência pelas parcelas devidas pela aquisição e, tampouco, legitimam a permanência nos imóveis.

Não se pode olvidar que a construtora agravada, pessoa jurídica regularmente constituída, não se confunde com a pessoa física do seu sócio, de modo que eventual convivência deste não representa necessária concordância da pessoa jurídica, para a qual as manifestações de vontade ficam adstritas aos poderes outorgados e à forma definida em seus atos constitutivos.

### **2.4. Da possibilidade de revogação e modificação da tutela provisória de urgência**

No mais, não incide na espécie a limitação imposta pelo parágrafo único do art. 309 do CPC [2] pois o referido dispositivo diz respeito à tutela cautelar concedida em caráter antecedente, não sendo este o caso dos autos.

Na verdade, a tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a **qualquer tempo, ser revogada ou modificada** (art. 296 do CPC), desde que a decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, **o juiz motivar seu convencimento de modo claro e preciso** (art. 298 do CPC), sendo irrelevante, portanto, se a revisão da tutela provisória está pautada em fatos novos.

É nesse sentido a dicção do art. 298 do CPC e a jurisprudência pacífica do STJ:

CPC, Art. 298. Na decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, o juiz motivará seu convencimento de modo claro e preciso.





PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MEDIDA CAUTELAR FISCAL. LEI 8.397/92. GRUPO ECONÔMICO. INDISPONIBILIDADE DE BENS. POSSIBILIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC/2015. NÃO VERIFICADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. NÃO CABIMENTO DE RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA POR ANALOGIA DO ENUNCIADO N. 735 DA SÚMULA DO STF. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. (...) **III - As tutelas provisórias de natureza cautelar ou antecipatória são conferidas em cognição sumária. E, por não representarem pronunciamento definitivo a respeito do direito reclamado na demanda, são medidas suscetíveis de modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmadas ou revogadas pela sentença final.** VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.860.608/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. ICMS. AIIM. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DO ENUNCIADO N. 735 DA SÚMULA DO STF. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 283 E 284 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. I - Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que deferiu tutela de urgência para suspensão da exigibilidade do crédito tributário lançado no AIIM n. 4.037.283-2. No Tribunal a quo, a decisão objeto do recurso foi reformada. **II - No particular, as tutelas provisórias de natureza cautelar ou antecipatória são conferidas em cognição sumária. E, por não representarem pronunciamento definitivo a respeito do direito reclamado na demanda, são medidas suscetíveis de modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmadas ou revogadas pela sentença final.** (...) VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.774.099/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA PROVISÓRIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 735/STF E 7/STJ. MANDATO. PRESENÇA NOS AUTOS. REVERSÃO DO NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional. 2. A jurisprudência deste STJ, à luz do disposto no enunciado da Súmula 735 do STF, entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da **natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada a reintegração de posse dos imóveis objeto da lide principal.** 3. A verificação do preenchimento ou não dos requisitos necessários para o deferimento da medida acautelatória, no caso em apreço, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, a teor do enunciado 7 da Súmula do STJ. 4. A efetiva presença da procuração nos autos, apontada a ausência por certidão, conduz ao não provimento do recurso, revertido o julgamento pelo não conhecimento. 5. Agravo interno parcialmente provido. (AgInt no AREsp n. 2.105.524/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022.)



Nestes termos, o juízo *a quo* fundamentou as razões pelas quais estava reformando a decisão anterior, inclusive indicando os fatos novos que motivaram o seu convencimento para a ordem de desocupação, muito embora inexistisse tal obrigatoriedade na lei adjetiva civil.

Desse modo, é indiferente se os fatos que motivaram a revisão da tutela provisória são fatos novos ou não, sendo insubsistentes os argumentos dos agravantes nesse sentido.

## **2.5. Da possibilidade de concessão de tutela provisória de urgência sem exigência de caução**

Ademais, a concessão da tutela provisória não está condicionada à prestação de caução, inserindo-se a exigência no poder geral de cautela do magistrado. No presente caso, como bem ponderou o juízo de primeiro grau na decisão agravada (ID 43431768):

(...) há de ser reconhecida a garantia apresentada em face da decisão da desembargadora nos autos do Agravo com relação a provável devolução a título de rescisão, porém tais valores são objeto da perícia nestes autos determinada e deverá aguardar o mérito, onde se apurará o débito de ambas as partes para se auferir se assiste a requerida direito a alguma devolução, uma vez que, a priori, percebe-se que o saldo devedor dos requeridos ultrapassa e muito eventual direito de devolução a título de rescisão contratual. Deve, neste ponto, aguardar a análise do mérito, após apresentada a perícia contábil.

(...) Assim sendo, entendo dispensável a análise da garantia apresentada **em face dos prejuízos prementes e cristalinos que suporta a requerente**, que aguardará o mérito, momento em que se averiguará se cabe algum valor a ser devolvido aos requeridos em face do débito que informa a requerente. **Observo reiteradas tentativas das requeridas em obstaculizar o direito perseguido pela autora, qual seja, a propriedade, protelando e muito a ação, tumultuando o curso normal da ação apresentando sucessivas petições e embargos que entendo muitas vezes fugirem os requisitos de admissibilidade.** (...)

## **2.6. Da posse velha e ausência de impedimento à concessão de liminar**

Os agravantes defendem que a posse velha impediria o deferimento da liminar de desocupação pleiteado pela agravada. Todavia, o caso dos autos não trata de ação de reintegração de posse, mas sim de ação reivindicatória.

Demais disso, é pacífico o entendimento no STJ, desde o CPC/73 inclusive, no sentido de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação de reintegração de posse, ainda que se trate de posse velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 (CPC/73) ou do art. 300 (CPC/15), *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568/STJ. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/1973. PREENCHIMENTO. EXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). **2. O acórdão recorrido está em consonância com a**



**jurisprudência desta Corte que reconhece a possibilidade de concessão de tutela antecipada em ação possessória discutindo posse velha se preenchidos os requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil de 1973**, o que deve ser aferido em primeira instância. Incidência da Súmula nº 568/STJ. 3. A análise do preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada reclama o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.752.612/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/2/2019, DJe de 13/2/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR. POSSE VELHA. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. CABIMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte recorrente, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando o órgão julgador se pronuncia de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas nos autos, não havendo necessidade de se construir textos longos e individualizados para rebater uma a uma cada argumentação, quando é possível aferir, sem esforço, que a fundamentação não é genérica. 3. Não há falar em erro de julgamento se a decisão de primeiro grau aplica indevidamente o art. 927 do CPC/73, e o Tribunal de origem enquadra o fato em dispositivo legal diverso, confirmando a liminar de reintegração de posse, porque preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC/73. **4. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação possessória de força velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC/73**, a serem aferidos pela instância de origem. 5. Segundo o acórdão recorrido, os documentos carreados aos autos mostraram-se suficientes para comprovar a existência da posse sobre o imóvel e o esbulho praticado. Incidência da Súmula 7/STJ. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.089.677/AM, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 8/2/2018, DJe de 16/2/2018.)

AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - TUTELA ANTECIPADA REJEITADA NA CORTE LOCAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECE E NEGA PROVIMENTO A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO. 1. **O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacífico no sentido de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação de reintegração de posse, ainda que se trate de posse velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC**. 2. A análise do preenchimento dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional (artigo 273 do CPC) reclama o reenfrentamento do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag n. 1.232.023/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/11/2012, DJe de 17/12/2012.)



Por derradeiro, quanto ao argumento de decisão surpresa, o STJ entende que “*não há falar em decisão-surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei adequada à solução do conflito, ainda que as partes não a tenham invocado (iura novit curia) e independentemente de ouvi-las, até porque a lei deve ser de conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com a sua aplicação*”. (STJ. 2ª Turma. REsp 1.781.459/MG, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 2/06/2020).

Assim, estando presentes os requisitos para a concessão da tutela provisória em relação à **unidade 800**, deve ser mantida a decisão agravada. Por outro lado, merece parcial provimento o recurso quanto à **unidade 700**, eis que os requisitos para o deferimento da desocupação não estão presentes, ante a ausência de juntada do aviso de recebimento da notificação extrajudicial.

Ressalta-se que, *in casu*, é aplicável a Lei 4.591/64 e a Lei 4.864/65, que tratam da constituição em mora e da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades autônomas em construção.

### 3. Dispositivo

**Ante o exposto**, voto pelo **CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO** do presente recurso de Agravo de Instrumento, a fim de **manter** a desocupação da **unidade 800**, no prazo de 30 (trinta) dias, e **indeferir** a desocupação da **unidade 700**, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém-PA, 28 de agosto de 2023.

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

---

[1] CPC. 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.

[2] CPC, Art. 309, parágrafo único. Se por qualquer motivo cessar a eficácia da tutela cautelar, é vedado à parte renovar o pedido, salvo sob novo fundamento



Belém, 28/08/2023



Assinado eletronicamente por: MARIA DO CEO MACIEL COUTINHO - 28/08/2023 15:04:39

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23082815043901200000015381987>

Número do documento: 23082815043901200000015381987

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**  
**DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO**

**JUIZO DE ORIGEM: 8ª VARA CÍVEL E EMPRESARIAL DE BELÉM**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº: 0813877-75.2021.8.14.0000**

**AUTOS DE ORIGEM PROCESSO Nº: 0875159-21.2020.8.14.0301**

**AGRAVANTE: ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL, MARILENE DA SILVA DANTAS**

**Advogado(s) do reclamante: JEAN CARLOS DIAS**

**AGRAVADO: CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**  
**PROCURADOR: BEATRIZ FIGUEIRA NORONHA FONTENELE**

**RELATORA: Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

**RELATÓRIO**

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** (ID 7367329) com pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal, interposto por **ALBERTO ANTONY DANTAS DE VEIGA CABRAL e OUTRA**, contra decisão proferida pelo Juízo da 8ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém que, nos autos da Ação Reivindicatória n.º 0875159-21.2020.8.14.0301, ajuizada por **CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA**, deferiu tutela provisória de desocupação dos imóveis nos seguintes termos:

(...) ISTO POSTO, nos termos dos fundamentos acima expostos, bem como em respeito ao que reza o art. 300 CPC, defiro o pedido de tutela provisória, para determinar a desocupação imediata das requeridas, sob pena de lhes ser imputada as sanções legais cabíveis. (...)

Em razões recursais aduzem os agravantes, em síntese, a não comprovação dos pressupostos autorizadores da tutela provisória de urgência, sobretudo o *periculum in mora*, considerando o lapso temporal decorrido entre a posse dos agravantes e o ajuizamento da ação, bem como a existência de risco de danos irreversíveis aos agravantes. Alegam a inexistência de fatos novos a ensejar reconsideração da medida, a nulidade da decisão por violação ao princípio da vedação à decisão surpresa (art. 10,



CPC); a inadequação da via eleita ante a impossibilidade de alteração da decisão anterior por mero pedido de reconsideração, a teor do que dispõe o parágrafo único do art. 309 do CPC.

Argumentam a existência de posse justa, porquanto embasada em contrato de promessa de compra e venda, além da impossibilidade de concessão de liminar tratando-se de posse velha, mansa e pacífica, estando a decisão agravada em desarmonia com os autos e com o entendimento do STJ sobre o tema. Sustentam a nulidade da garantia ofertada pela construtora agravada, eis que eivada de vícios, enquadrando-se como conduta caracterizadora de litigância de má-fé (artigos 79 e 80 do CPC).

Asseveram a necessidade de rescisão do contrato e do pagamento das benfeitorias necessárias e úteis, para a concessão de imissão de posse, defendendo a inexistência de *periculum in mora* em favor da agravada.

Em razão do exposto, requererem o conhecimento do recurso e a concessão da antecipação dos efeitos da tutela recursal, a fim de determinar a suspensão da decisão agravada. No mérito, a confirmação da medida antecipatória, com o integral provimento do recurso no sentido de que os agravantes sejam mantidos na posse dos imóveis até o julgamento de mérito da ação de primeiro grau.

Distribuído o feito perante esta instância revisora, a relatoria coube ao Desembargador Amilcar Roberto Bezerra Guimarães, que determinou a redistribuição por ter identificado prevenção da Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque (ID 7372365), a qual, contudo, jugou-se suspeita para atuar no feito (ID 7450472).

Redistribuído a esta Desembargadora subscritora, foi deferido o pedido de efeito suspensivo pleiteado (ID 7477268).

Irresignada, a agravada opôs Embargos de Declaração (ID 7607298) contra a decisão que deferiu o efeito suspensivo, tendo a parte agravante ofertado contrarrazões aos aclaratórios (ID 7968289).

Em petição de ID 8017923, a parte agravada apresentou contrarrazões ao Agravo de Instrumento.

**É o relatório.**

**Passo a proferir o voto.**



## A EXMA. RELATORA, DESEMBARGADORA MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO:

### 1. Juízo de Admissibilidade:

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Prefacialmente, restam prejudicados os Embargos de Declaração opostos pela parte agravada, tendo em vista que os aclaratórios visam tão somente a reconsideração da decisão que concedeu o efeito suspensivo. Desse modo, o julgamento do mérito do agravo de instrumento sobrepõe-se ao referido recurso.

### 2. Mérito recursal

O objeto do presente recurso é a decisão que deferiu tutela provisória para determinar a desocupação dos imóveis pelos agravantes.

#### 2.1. Da prescrição

Nas razões recursais, os agravantes aduzem, de forma muito superficial, que operou a decadência do exercício do direito de rescisão pela agravada (ID 7367329-Pág.15).

Contudo, o STJ entende que na ação de rescisão de contrato de compromisso de compra e venda, se aplica o prazo prescricional decenal:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADO COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E INDENIZAÇÃO. PRESCRIÇÃO. PRETENSÃO DECORRENTE DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. PRAZO. DECENAL. TERMO INICIAL DA PRESCRIÇÃO. DATA FINAL PREVISTA NO CONTRATO. APLICAÇÃO DO CDC. REALIZADA PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. ONEROSIDADE EXCESSIVA. NÃO CARACTERIZADA. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGUERES. POSSIBILIDADE. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. **1. Tratando-se de responsabilidade decorrente de inadimplemento contratual, entende esta Corte que o prazo prescricional aplicável é o decenal, previsto no artigo 205 do Código Civil.** 2. O vencimento antecipado do contrato de financiamento imobiliário por inadimplemento do devedor não altera o termo inicial da prescrição, ficando mantida a data estipulada no contrato. Precedentes. 3. A jurisprudência desta Corte Superior é pacífica no sentido de permitir a retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas a título de promessa de compra e venda de imóvel, como forma de indenizá-lo pelos prejuízos suportados. 4. Decretada a resolução do contrato de compra e venda de imóvel, com a restituição das parcelas pagas pelo comprador, o retorno das partes ao estado anterior implica o pagamento de indenização pelo tempo em que o comprador ocupou o bem, desde a data em que a posse lhe foi transferida. Precedentes. 5. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos





fundamentos. 6. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp n. 1.947.468/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRAZO PRESCRICIONAL DECENAL. **1. A Corte Especial definiu ser decenal o prazo prescricional incidente sobre a pretensão reparatória fundada em responsabilidade civil contratual. (EREsp 1281594/SP, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, Rel. p/ Acórdão Ministro FELIX FISCHER, CORTE ESPECIAL, julgado em 15/05/2019, DJe 23/05/2019) 2. Dessarte, é decenal o prazo de restituição das parcelas pagas em contrato de compra e venda de imóvel em virtude da rescisão contratual.** 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.988.601/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 30/3/2022.)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL CONTRATUAL. PRESCRIÇÃO. PRAZO DECENAL. 1. Cuida-se, na origem, de ação de rescisão contratual c/c pedido de indenização por danos materiais e morais, ajuizada em razão de inadimplemento de contrato de promessa de compra e venda de imóvel. (...) **5. O Tribunal de origem alinhou-se à jurisprudência desta Corte ao entender que se aplica à demanda o prazo de prescrição decenal, previsto no art. 205 do CC/02, por se tratar de pretensão fundada em responsabilidade civil contratual. Aplicação da Súmula 568/STJ.** 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.025.005/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 5/9/2022, DJe de 8/9/2022.)

Assim, como o contrato foi celebrado em 2008, com o **inadimplemento do adquirente a partir de 2011 e 2012**, e sendo a ação proposta em 2020, resta evidente que ação foi ajuizada dentro do prazo legal.

## 2.2. Dos requisitos para a concessão da tutela provisória de urgência

A autora e um dos réus celebraram contrato de compromisso de compra e venda (ID 21695504, 21695509, 21695510, 21695512), em **01/04/2008** e **01/06/2008**, referente a duas unidades do Ed. Torre de Belvedere: unidade n.º 800 e unidade n.º 700. Contudo, diante da inadimplência do adquirente em efetuar o pagamento da integralidade do valor ajustado, a construtora ajuizou a ação reivindicatória da qual decorre o presente recurso, a fim de reaver a posse dos imóveis.

Na exordial, afirmou que o réu, antes de realizar o pagamento integral da dívida, ingressou com a Ação n.º 0027799.41.2011.8.14.0301 para questionar a mora da construtora na entrega dos imóveis e o índice de atualização monetária aplicado, a qual



foi julgada procedente e transitou em julgado em **23/07/2019**. Aduziu que no curso da referida ação, em 2011, o demandado tomou posse das unidades de forma ilegal, sem consentimento da construtora, se fazendo passar como legítimo proprietário dos imóveis e, mesmo com diversas chances para resolver a pendência, se esquivou de adimplir o débito devido. Desse modo, apontou na inicial o valor que entendia cabível, afirmando que notificou o réu sobre a existência do débito e concedeu prazo para pagamento.

Recebida a inicial, o juízo singular deferiu a liminar de desocupação do imóvel, porém a ordem desocupação foi suspensa diversas vezes, tanto pelo juízo de origem, como por este órgão *ad quem*. Contudo, o objeto do presente recurso é a decisão que concedeu tutela provisória de urgência determinando nova desocupação, proferida em 30/11/2021 (ID 43431768).

Nesse sentido, impende registrar que, tratando-se de tutela provisória de urgência, a análise da matéria por este órgão *ad quem* está adstrita à verificação dos requisitos autorizadores para a concessão da medida provisória objeto do recurso, cabendo apreciar se a parte autora, ora agravada, comprovou a presença dos requisitos que ensejam o deferimento do pleito excepcional, quais sejam, a **probabilidade do direito** e do **perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo pela parte autora** (art. 300 do CPC/2015<sup>[1]</sup>).

Quanto ao primeiro requisito, de acordo com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, o *“ajuizamento da ação reivindicatória - de natureza real e fundada no direito de sequela -, reclama a existência concomitante de três requisitos específicos: a **prova da titularidade do domínio pelo autor, a individualização da coisa e a demonstração da posse (ou detenção) injusta do réu.**”* (REsp 1.403.493/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 11/6/2019, DJe 2/8/2019).

Da análise dos autos, verifica-se que a autora/agravada procedeu a individualização dos bens e comprovou a titularidade do domínio de ambos os imóveis (ID 21695524 e ID 21695525). Além disso, do contexto probatório dos autos, extrai-se a **demonstração da posse injusta do réu**, diante da sua inadimplência. Isso porque, os elementos documentais constantes dos autos indicam que embora tenha adimplido parcela significativa do valor ajustado, o agravante restou inadimplente com parte considerável do ajuste, de cerca de **R\$ 363.000,00** da unidade 700 e **R\$ 280.00,00** da unidade 800. O preço estabelecido pela **unidade 700**, foi de **R\$ 693.000,00**, representado por notas promissórias de caráter *pro solvendo*, emitidas na data da assinatura do contrato (ID 21695504). Desse valor total, o agravante pagou 40 parcelas de R\$ 5.000,00, com os respectivos acréscimos financeiros; R\$ 50.000,00 da parcela n.º 32 (cujo valor total era R\$ 100.000,00); mais R\$ 67.000,00 e R\$ 13.000,00 referente à transferência de crédito da venda de outro apartamento, totalizando o importe de **R\$ 330.000,00**.



Já o preço ajustado pela [unidade 800](#), foi de **R\$ 690.600,00**, representado por notas promissórias de caráter *pro solvendo*, emitidas na data da assinatura do contrato (ID 21695510). Desse valor total, o agravante pagou 30 parcelas de R\$ 9.000,00, com os respectivos acréscimos financeiros; mais R\$ 60.000,00 e R\$ 80.000,00, totalizando **R\$ 410.000,00**.

Portanto, apesar de a ação carecer de dilação probatória, restam indícios suficientes da inadimplência do agravante.

Nessa senda, da análise dos contratos de compra e venda firmados entre as partes, verifica-se a existência de cláusula resolutiva expressa na hipótese de não pagamento do saldo devedor, conforme Cláusula 31ª (ID 21695509-Pág.05 e ID 21695512-Pág.05).

Sobre a cláusula resolutiva, estabelece o Código Civil que:

Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpelação judicial.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

O fato de constar em lei que a cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito não implica dizer que ela se dá de forma automática, sendo necessário que o vendedor comunique ao comprador a sua intenção de resolver o ajuste. Diferentemente do que determina a regra geral do Código Civil de 2002 (art. 397), que prevê a chamada *mora ex re*, decorrente do simples decurso do tempo, tem-se que a mora, nos compromissos de compra e venda, é *ex persona*, exigindo a notificação do devedor, com a concessão de prazo para a purgação ou emenda.

Não é suficiente, portanto, o mero vencimento da obrigação positiva e líquida para que o devedor, no compromisso de compra e venda, incorra em mora, razão pela qual, ainda que tenha pleno conhecimento de seu atraso, terá que ser notificado

No caso dos autos, embora conste notificação extrajudicial de ambos os apartamentos (ID 21696199 e ID 21696202), somente há aviso de recebimento da notificação extrajudicial da **unidade 800**, ato devidamente perfectibilizado, conforme se vê do AR de ID 21696201, interpelando o devedor a efetuar o pagamento do débito e informando que, acaso não purgada a mora, restaria caracterizada a rescisão administrativa do Instrumento Particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel.

Não se verifica, por outro lado, o aviso de recebimento da **unidade 700**, devendo ser indeferida a desocupação desta unidade, haja vista a inexistência de prova do recebimento da notificação extrajudicial pelo devedor.

Assim, tendo em vista que os contratos firmados entre as partes possuem cláusula



resolutiva expressa, bem como, que a credora interpelou extrajudicialmente o demandado sobre a sua intenção de resolver o liame contratual, entendendo que houve a resolução do pacto de pleno direito, por inadimplemento, em relação à unidade 800.

Não se olvida que a jurisprudência majoritária do Superior Tribunal de Justiça, até então, entendia pela imprescindibilidade de 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 resolutiva expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

No entanto, em julgado de agosto de 2021, de Relatoria do Ministro Marco Buzzi, no Resp n. 1.789.836/MS, a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, passou a entender pela possibilidade de deferimento de liminar em pleito possessório fundado em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de compromisso de compra e venda de imóvel, sem que tenha sido ajuizada demanda judicial objetivando resolver o ajuste prévio.

Nesse sentido, vide a ementa referido julgado do STJ, cujo posicionamento tem sido reproduzido na jurisprudência pátria:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CLÁUSULA DE RESOLUÇÃO EXPRESSA - INADIMPLEMENTO DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR QUE NÃO EFETUOU O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES AJUSTADAS - MORA COMPROVADA POR NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E DECURSO DO PRAZO PARA A PURGAÇÃO - INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS QUE JULGARAM PROCEDENTE O PEDIDO REINTEGRATÓRIO REPUTANDO DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL - INSURGÊNCIA DO DEVEDOR - RECLAMO DESPROVIDO. Controvérsia: possibilidade de manejo de ação possessória fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda imobiliária, sem que tenha sido ajuizada, de modo prévio ou concomitante, demanda judicial objetivando rescindir o ajuste firmado. Violação ao artigo 535 do CPC/73 inócurre na espécie, pois a Corte local procedeu à averiguação de toda a matéria reputada necessária ao deslinde da controvérsia, apenas não adotou a mesma compreensão almejada pela parte, acerca da resolução da lide, o que não enseja omissão ou contradição no julgado. A ausência de enfrentamento da matéria objeto da controvérsia pelo Tribunal de origem, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, atraindo o enunciado da Súmula 211/STJ, notadamente quando a parte não cuidou de alegar negativa de prestação jurisdicional no ponto, isto é, ao indicar a violação do artigo 535 do CPC/73, não suscitou a existência de omissão do acórdão recorrido na análise dos dispositivos. Inexiste óbice para a aplicação de cláusula resolutiva expressa em contratos de compromisso de compra e venda, porquanto, após notificado/interpelado o compromissário comprador inadimplente (devedor) e decorrido o prazo sem a purgação da mora, abre-se ao compromissário vendedor a faculdade de exercer o direito potestativo concedido pela cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente. **Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutiva expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da**



**autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa.** A revisão do valor estabelecido a título de honorários nos termos do artigo 20, § 4º do CPC/73, só é permitido quando o montante fixado se mostrar ínfimo ou exorbitante, o que não se verifica no caso em exame, levando-se em conta a complexidade da causa, o trabalho realizado pelo causídico e o valor envolvido na demanda, circunstâncias segundo as quais o reexame implicaria em revolvimento do conjunto fático dos autos, providência vedada ao STJ ante o óbice contido no enunciado 7 da Súmula desta Casa. Recurso especial conhecido em parte e, na extensão, desprovido. (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10/8/2021, DJe de 4/10/2021.)

EMENTA: AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL DE RESCISÃO DO CONTRATO PARA DEFERIMENTO DA REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. JUÍZO DE RETRATAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO INTERNO. APLICAÇÃO DO ENTENDIMENTO MAIS RECEDENTE DO C. STJ SEGUNDO O QUAL É DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL. **“Impor à parte prejudicada o ajuizamento de demanda judicial para obter a resolução do contrato quando esse estabelece em seu favor a garantia de cláusula resolutória expressa, é impingir-lhe ônus demasiado e obrigação contrária ao texto expresso da lei, desprestigiando o princípio da autonomia da vontade, da não intervenção do Estado nas relações negociais, criando obrigação que refoge o texto da lei e a verdadeira intenção legislativa”** (REsp n. 1.789.863/MS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 4/10/2021.). SENTENÇA ANULADA. RETORNO DOS AUTOS AO JUÍZO A QUO PARA O REGULAR TRÂMITE DO FEITO. (TJPA, APELAÇÃO CÍVEL – N.º 0011916-51.2017.8.14.0040, RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO, julgada em 1º de junho de 2022).

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO ORDINÁRIA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - POSSIBILIDADE - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA- INADIMPLÊNCIA DO PROMITENTE COMPRADOR - MORA COMPROVADA - PRÉVIA RESCISÃO CONTRATUAL - DESNECESSIDADE. Sabe-se que na ação de reintegração de posse, incumbe à parte autora instruir a inicial com a prova dos requisitos necessários elencados no art. 561 do CPC. É sabido que a cláusula resolutiva é um direito da parte vendedora, que em caso de inadimplência das obrigações contratualmente pactuadas por parte do promitente comprador, poderá exigir a execução dessas obrigações ou até mesmo a extinção do contrato. **Segundo entendimento adotado pelo STJ no julgamento do REsp nº. 1.789.863, não há óbice para a aplicação da cláusula resolutiva expressa, porquanto após o decurso do prazo sem a purgação da mora, nada impede que o promitente vendedor exerça o direito potestativo previsto na cláusula resolutiva expressa para a resolução da relação jurídica extrajudicialmente.** (TJ-MG - AI: 10000220201982001 MG, Relator: Marco Aurelio Ferenzini, Data de Julgamento: 14/07/2022, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 14/07/2022)



**APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. DESNECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL DE RESCISÃO DO CONTRATO NOS TERMOS DO RESP. 1.789.836/MS DO STJ.** MORA COMPROVADA POR INTERPELAÇÃO JUDICIAL. RESOLUÇÃO DO PACTO DE PLENO DIREITO. SENTENÇA REFORMADA PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO PELO USO DO IMÓVEL. VALOR A SER APURADO EM SEDE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA, QUE DEVE INCIDIR DESDE DO INADIMPLEMENTO ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. INVERSÃO DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-AL - AC: 07203832620208020001 Maceió, Relator: Des. Alcides Gusmão da Silva, Data de Julgamento: 18/05/2023, 3ª Câmara Cível, Data de Publicação: 23/05/2023)

**APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E RESTITUIÇÃO DE VALORES - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NÃO PAGAMENTO DE PARCELAS PELO COMPRADOR – RESCISÃO UNILATERAL - RETORNO AO STATUS QUO ANTE - NO CASO CONCRETO - RESTITUIÇÃO IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS COM RESPECTIVO ABATIMENTO DAS DESPESAS FEITAS COM O CONTRATO - JURISPRUDÊNCIA STJ.** - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. **1 - A inadimplência comprovada do promissário comprador dá causa à rescisão do contrato, constituindo decorrência lógica da rescisão, com retorno das partes ao status quo ante o que implica na devolução ao comprador dos valores por ele já pagos.** 2 - Com a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, mostra-se pertinente a devolução do valor das parcelas pagas, com retenção, pela promitente vendedora, de parte desses valores, para ressarcimento de despesas advindas da contratação. (...) 5 - Nos termos da fundamentação. recurso de apelação conhecido e **provido parcialmente**. Confirma-se os demais termos da r. sentença. (TJPA – APELAÇÃO CÍVEL – Nº 0005301-29.2012.8.14.0005 – Relator(a): LEONARDO DE NORONHA TAVARES – 1ª Turma de Direito Privado – Julgado em 07/02/2022 )

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO COM PEDIDO LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA - INADIMPLEMENTO DO COMPRADOR - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA - RESOLUÇÃO DO PACTO DE PLENO DIREITO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR - PRESENÇA DOS REQUISITOS - POSSIBILIDADE - PAGAMENTO DE IMPOSTOS E TAXAS - ÔNUS DO COMPRADOR DESDE A IMISSÃO NA POSSE - OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. **1. É cabível o deferimento de liminar de reintegração de posse fundada em cláusula resolutiva expressa decorrente de inadimplemento de contrato de compromisso de compra e venda, conforme recente entendimento do STJ.** 2. Se o contrato firmado entre as partes consigna expressamente cláusula resolutiva e o vendedor interpelou o comprador sobre a sua intenção de resolver o liame contratual, a resolução do pacto ocorre de pleno direito por inadimplemento, haja vista que se trata de mora ex re. 3. Diante da resolução do contrato, por inadimplemento, a posse do comprador foi maculada de vício bastante a autorizar o deferimento da liminar de reintegração de posse, mormente porque preenchidos os requisitos do art. 561 do CPC. 4. Existindo obrigação contratual de pagamento de impostos e taxas pelo comprador desde a data de sua posse no imóvel, deve ele arcar com tal ônus até efetiva desocupação. (TJ-MG - AI: 1000212009740001 MG, Relator: Leonardo de Faria Beraldo, Data de Julgamento: 18/10/2022, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/10/2022)



Desse modo, em consonância com a atual jurisprudência sobre a questão, entendo despidianda a interpelação judicial para a rescisão contratual quando existente cláusula resolutória expressa, desde que o credor proceda a notificação extrajudicial do devedor, não se exigindo, ademais, que a notificação seja realizada por cartório de títulos e documentos, haja vista a inexistência de previsão legal em tal sentido na legislação de regência.

Registre-se que muito embora o agravado esteja inadimplente, os imóveis objetos da lide permanecem sob a sua posse e posse da segunda agravada, sendo por eles usufruídos, sem qualquer contraprestação, descumprindo evidentemente a obrigação de pagar constituída por meio do negócio jurídico, razão pela qual há fortes indicativos de que as posses se revelam precárias, ante a ausência do pagamento integral relativo aos bens adquiridos.

[Observa-se que o comprador simplesmente abandonou o pagamento dos bens adquiridos, deixando de adimplir parcela considerável do valor ajustado pelas partes para, no mesmo período \(ano de 2011\), supostamente realizar obra milionária nos imóveis \(de R\\$ 570.544,84 na unidade 800 e de R\\$ 514.088,60 na unidade 700 -ID 23263508 e ID 23263509\), apoiando-se no direito de retenção das referidas benfeitorias para ser mantido na posse dos imóveis, o que denota comportamento contrário à boa-fé e aos padrões éticos esperados pelas partes contratantes.](#)

No caso em tela, considerando o longo período de inadimplência e ocupação gratuita dos imóveis, entendo que há indícios de aproveitamento indevido dos bens pelos agravantes, eis que não se pode cogitar que o réu tenha deixado de adimplir os contratos que lhe dariam as propriedades dos imóveis, de pouco mais de R\$ 600.000,00, porém investido, no mesmo período em que deveria efetuar o pagamento dos imóveis, em obra no valor de mais de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Diante dessas peculiaridades, entendo que restou demonstrada **má-fé do adquirente**, não subsistindo direito à retenção das alegadas benfeitorias necessárias, por força do art. 1.220 do Código Civil, inexistindo óbice à restituição do bem ao proprietário, sob pena de prestigiar o devedor que conscientemente deixa de adimplir as parcelas do contrato de aquisição de imóvel, priorizando a realização obra em valor que ultrapassa o saldo devedor para, ao final, apoiar-se no direito de retenção e assim ser mantido no imóvel. Quando da aquisição e respectiva ocupação dos imóveis, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que o agravante exercesse os direitos inerentes à propriedade, pelo que de boa-fé a posse (art. 1.201 do CC). Porém, no momento em que, em razão do inadimplemento, a construtora promove a cobrança das parcelas do contrato sem que o particular adote providencias para o pagamento da dívida, permanecendo de maneira irregular no imóvel, a posse passa a ser caracterizada de má-fé.

A partir de então, portanto, a posse, que antes se caracterizava como de boa-fé, passa a



se qualificar como de má-fé, nos exatos termos do art. 1.201 do CC, a qual admite apenas o pagamento das benfeitorias necessárias e afasta do possuidor o direito a qualquer retenção.

Nesse sentido é a jurisprudência do STJ:

ADMINISTRATIVO E CIVIL. **POSSE. MODIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA. INDENIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. DIREITO DE RETENÇÃO. INEXISTÊNCIA.** 1. A qualificação da posse em de boa ou má-fé depende se o possuidor ignora ou não o vício ou obstáculo que impede a aquisição da coisa (art. 1.201 do CC). **2. Não há nenhuma anormalidade na transmutação da natureza jurídica da posse, porque é instituto que não é estanque, sendo certo que, modificado o contexto de fato e de direito relacionado àquele que tem a coisa em seu poder, é natural que se altere também a qualidade da posse.** 3. **Hipótese em que inexistente incongruência na decisão recorrida ao reconhecer a posse como de boa-fé em determinado período - e, portanto, o direito à indenização por todas as benfeitorias levantadas nesse tempo (art. 1.219 do CC) - e, em seguida, reconhecer a modificação da qualidade da posse para má-fé, para, doravante, só admitir o pagamento das benfeitorias necessárias e afastar do possuidor o direito a qualquer retenção (art. 1.220 do CC).** 4. No caso, quando comprou o bem, ainda que mediante contrato de financiamento, não havia tecnicamente nenhum impedimento para que o demandante adquirisse a propriedade do imóvel, pelo que de boa-fé a posse; ao revés, **no momento em que, em razão do inadimplemento das parcelas daquele contrato, a credora hipotecária promove o leilão do bem, ao permanecer o particular de maneira irregular no imóvel, a posse passa a se caracterizar como de má-fé.** 5. Agravo do particular conhecido, para negar provimento ao recurso especial. Agravo do Estado de Minas Gerais conhecido, para conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, negar-lhe provimento. (AREsp n. 1.013.333/MG, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 3/5/2022, DJe de 10/5/2022.)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. OFENSA À COISA JULGADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRÍPLICE IDENTIDADE ENTRE AS DEMANDAS. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7. DIREITO DE RETENÇÃO E DE INDENIZAÇÃO. NÃO CABIMENTO. POSSE DE MÁ-FÉ. INDENIZAÇÃO POR EVENTUAIS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. QUESTÃO NÃO ENFRENTADA PELO TRIBUNAL DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE APONTAMENTO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.022 DO CPC (CORRESPONDENTE AO ART. 535 DO CPC/1973). SÚMULA 211 DO STJ. (...) 5, **Agravante que sustenta que, ainda que mantida a conclusão relacionada à coisa julgada, devem ser aplicados os arts. 1214 e 1219 do CC. Defende que faria jus ao direito de retenção até o ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel. 6. Consolidou-se o entendimento nesta Corte de que, com base na vedação do enriquecimento sem causa, é conferido ao possuidor de má-fé o direito de ser ressarcido pelas benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.** (...) (AgInt no AREsp n. 997.707/BA, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 8/5/2023, DJe de 11/5/2023.)

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL (CPC/1973). IMÓVEL FINANCIADO PELO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO - SFH. ADJUDICAÇÃO PELO CREDOR HIPOTECÁRIO. ALIENAÇÃO A TERCEIRO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. DESCABIMENTO. (...) 5. Exclusão do direito de retenção por benfeitorias na execução hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação - SFH (cf. art. 32, § 2º, do Decreto-Lei n. 70/66). **6. Inaplicabilidade do direito de**





**retenção por benfeitorias ao possuidor de má-fé (cf. art. 1.220 do CC/2002). 7. Transmutação da natureza da posse de boa-fé para de má-fé após o início da execução hipotecária.** Julgado específico desta Turma. 8. Inaplicabilidade do direito de retenção na espécie, seja por benfeitorias anteriores, seja por posteriores à adjudicação. 9. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp n. 1.399.143/MS, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 7/6/2016, DJe de 13/6/2016.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARTIGO 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. IMÓVEL. AQUISIÇÃO. ARRESTO REGISTRADO. FRAUDE. REEXAME. SÚMULA Nº 7/STJ. RETENÇÃO. BENFEITORIAS. BOA-FÉ. INEXISTÊNCIA. 1. Não viola o artigo 535 do Código de Processo Civil nem importa negativa de prestação jurisdicional o acórdão que adota, para a resolução da causa, fundamentação suficiente, porém diversa da pretendida pelo recorrente, para decidir de modo integral a controvérsia posta. 2. Fraude à execução decretada em virtude da existência de arresto do imóvel constante de registro público e ciência dos adquirentes, fundamentos cujos reexames encontram o óbice de que trata a Súmula nº 7/STJ. **3. Nos termos do artigo 1.220 do Código Civil, o possuidor de má-fé não tem direito a retenção do imóvel.** 4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental. 5. Agravo regimental não provido. (EDcl no AREsp n. 507.837/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 15/10/2015, DJe de 22/10/2015.)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. DIREITO DAS COISAS. POSSE. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356/STF. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO COMPROVADO. IMÓVEL HIPOTECADO EM FINANCIAMENTO PELO SFH. EXECUÇÃO DA HIPOTECA. POSSE DE MÁ-FÉ. IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS E VOLUPTUÁRIAS. 1. Polêmica em torno da boa-fé de adquirente de imóvel, que, por ter sido objeto de contrato de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação, estava hipotecado, com regular averbação no Ofício do Registro de Imóveis. 2. Imóvel adquirido em 1995 quando já estava em andamento, desde o ano anterior, execução hipotecária movida pelo credor. **3. Impossibilidade de reconhecimento como de boa-fé a posse de imóvel hipotecado, com execução hipotecária em curso**. 4. Caracterização da posse de boa-fé a depender da observância de um mínimo de cautela, como a verificação da sua situação no registro de imóveis. 5. "O critério do reconhecimento da boa-fé não pode deixar de ser, no direito moderno, ao mesmo tempo que ético e psicológico, igualmente técnico". 6. Benfeitorias úteis e voluptuárias que não devem ser indenizadas, com fulcro no art. 1.220 do CC. 7. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA PARTE, PROVIDO. (REsp 1.434.491/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/03/2015, DJe 13/03/2015, sem grifos no original)

No que tange ao perigo de dano, este se encontra presente diante do risco de privação do bem de sua propriedade por significativo lapso temporal, impossibilitando extrair-lhe os benefícios inerentes à propriedade. À toda evidência, vislumbro que manter, na atual conjuntura processual, a tutela de urgência recursal tal como deferida -mantendo a posse dos agravantes-, seria penalizar duplamente a parte credora/agravada, que além de não obter a satisfação do crédito almejado, permaneceria tolhida de usufruir da posse do seu



imóvel, fato que denota o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Neste ponto, imperioso observar que desde a concessão do efeito suspensivo ao recurso, com a suspensão da ordem de desocupação, em dezembro de 2021, os réus não adotaram condutas no sentido de negociar o débito com a construtora agravada, não havendo nos autos do presente recurso, ou nos autos do processo de primeiro grau, informação indicando que os agravantes tenham diligenciado para negociação da dívida, razão pela qual entendo que o perpetuamento da situação se mostra prejudicial à autora/gravada.

Os agravantes buscam afastar a existência do *periculum in mora*, argumentando sobre o longo lapso temporal decorrido desde a posse dos réus (que ocorreu em 2011) e o ajuizamento da Ação Reivindicatória (que ocorreu em 2020). Entretanto, tal argumento não se afigura suficiente pois o ajuizamento da Ação Reivindicatória operou somente após o trânsito em julgado da Ação n.º 0027799-41.2011.8.14.0301 e a notificação do adquirente para promover o pagamento da dívida, afigurando-se justificável, por tais motivos, a demora em propor a ação reivindicatória em face dos réus.

Nesta inteligência, constata-se que os requisitos necessários ao deferimento do pedido de desocupação formulado pela autora/gravada, encontram-se presentes nos autos, devendo ser mantida a decisão agravada, em relação a um dos imóveis apenas.

Imperioso consignar que, nos termos da jurisprudência do STJ, "*a eventual necessidade do interessado em recorrer ao Poder Judiciário para pedir a restituição da prestação já cumprida, ou devolução da coisa entregue, ou perdas e danos, não tem efeito desconstitutivo do contrato, mas meramente declaratório de relação evidentemente já extinta por força da própria convenção das partes*". (Resp. 1.789.863/MS)

### **2.3. Dos demais elementos fáticos suscitados a fim de legitimar a permanência nos imóveis**

Os demais elementos constantes dos autos, suscitados pelos agravantes para a manutenção da posse, como a residência fixada há mais de 10 anos nos imóveis, o fato de um dos agravantes ter ocupado a condição de síndico, a ciência de um dos sócios da construtora agravada acerca da posse dos agravantes mesmo diante da inadimplência, o qual inclusive supostamente recebeu voto do agravante para também ocupar a posição de síndico do condomínio, não afastam a inadimplência pelas parcelas devidas pela aquisição e, tampouco, legitimam a permanência nos imóveis.

Não se pode olvidar que a construtora agravada, pessoa jurídica regularmente constituída, não se confunde com a pessoa física do seu sócio, de modo que eventual convivência deste não representa necessária concordância da pessoa jurídica, para a qual as manifestações de vontade ficam adstritas aos poderes outorgados e à forma definida em seus atos constitutivos.



## 2.4. Da possibilidade de revogação e modificação da tutela provisória de urgência

No mais, não incide na espécie a limitação imposta pelo parágrafo único do art. 309 do CPC [2] pois o referido dispositivo diz respeito à tutela cautelar concedida em caráter antecedente, não sendo este o caso dos autos.

Na verdade, a tutela provisória conserva sua eficácia na pendência do processo, mas pode, a **qualquer tempo, ser revogada ou modificada** (art. 296 do CPC), desde que a decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, **o juiz motivar seu convencimento de modo claro e preciso** (art. 298 do CPC), sendo irrelevante, portanto, se a revisão da tutela provisória está pautada em fatos novos.

É nesse sentido a dicção do art. 298 do CPC e a jurisprudência pacífica do STJ:

CPC, Art. 298. Na decisão que conceder, negar, modificar ou revogar a tutela provisória, o juiz motivará seu convencimento de modo claro e preciso.

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. MEDIDA CAUTELAR FISCAL. LEI 8.397/92. GRUPO ECONÔMICO. INDISPONIBILIDADE DE BENS. POSSIBILIDADE. ALEGADA VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC/2015. NÃO VERIFICADA. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7 DO STJ. NÃO CABIMENTO DE RECURSO ESPECIAL. INCIDÊNCIA POR ANALOGIA DO ENUNCIADO N. 735 DA SÚMULA DO STF. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA PREJUDICADA. (...) **III - As tutelas provisórias de natureza cautelar ou antecipatória são conferidas em cognição sumária. E, por não representarem pronunciamento definitivo a respeito do direito reclamado na demanda, são medidas suscetíveis de modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmadas ou revogadas pela sentença final.** VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.860.608/RJ, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 29/11/2021, DJe de 1/12/2021.)

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. ICMS. AIIM. SUSPENSÃO DA EXIGIBILIDADE DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO. TUTELA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DO ENUNCIADO N. 735 DA SÚMULA DO STF. FUNDAMENTO AUTÔNOMO E SUFICIENTE NÃO IMPUGNADO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 283 E 284 DO STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. ANÁLISE DO DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICADO. I - Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que deferiu tutela de urgência para suspensão da exigibilidade do crédito tributário lançado no AIIM n. 4.037.283-2. No Tribunal a quo, a decisão objeto do recurso foi reformada. **II - No particular, as tutelas provisórias de natureza cautelar ou antecipatória são conferidas em cognição sumária. E, por não representarem pronunciamento definitivo a respeito do direito reclamado na demanda, são medidas suscetíveis de modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmadas ou revogadas pela sentença final.** (...) VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp n. 1.774.099/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 20/9/2021, DJe de 22/9/2021.)

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA PROVISÓRIA. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICA. SÚMULAS 735/STF E 7/STJ. MANDATO. PRESENÇA NOS AUTOS. REVERSÃO DO NÃO CONHECIMENTO DO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. 1. O acórdão recorrido analisou todas as



questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando ausência de fundamentação na prestação jurisdicional. 2. A jurisprudência deste STJ, à luz do disposto no enunciado da Súmula 735 do STF, entende que, via de regra, não é cabível recurso especial para reexaminar decisão que defere ou indefere liminar ou antecipação de tutela, em razão da **natureza precária da decisão, sujeita à modificação a qualquer tempo, devendo ser confirmada ou revogada a reintegração de posse dos imóveis objeto da lide principal**. 3. A verificação do preenchimento ou não dos requisitos necessários para o deferimento da medida acautelatória, no caso em apreço, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, a teor do enunciado 7 da Súmula do STJ. 4. A efetiva presença da procuração nos autos, apontada a ausência por certidão, conduz ao não provimento do recurso, revertido o julgamento pelo não conhecimento. 5. Agravo interno parcialmente provido. (AgInt no AREsp n. 2.105.524/MT, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 12/12/2022, DJe de 16/12/2022.)

Nestes termos, o juízo *a quo* fundamentou as razões pelas quais estava reformando a decisão anterior, inclusive indicando os fatos novos que motivaram o seu convencimento para a ordem de desocupação, muito embora inexistisse tal obrigatoriedade na lei adjetiva civil.

Desse modo, é indiferente se os fatos que motivaram a revisão da tutela provisória são fatos novos ou não, sendo insubsistentes os argumentos dos agravantes nesse sentido.

## **2.5. Da possibilidade de concessão de tutela provisória de urgência sem exigência de caução**

Ademais, a concessão da tutela provisória não está condicionada à prestação de caução, inserindo-se a exigência no poder geral de cautela do magistrado. No presente caso, como bem ponderou o juízo de primeiro grau na decisão agravada (ID 43431768):

(...) há de ser reconhecida a garantia apresentada em face da decisão da desembargadora nos autos do Agravo com relação a provável devolução a título de rescisão, porém tais valores são objeto da perícia nestes autos determinada e deverá aguardar o mérito, onde se apurará o débito de ambas as partes para se auferir se assiste a requerida direito a alguma devolução, uma vez que, a priori, percebe-se que o saldo devedor dos requeridos ultrapassa e muito eventual direito de devolução a título de rescisão contratual. Deve, neste ponto, aguardar a análise do mérito, após apresentada a perícia contábil.

(...) Assim sendo, entendo dispensável a análise da garantia apresentada **em face dos prejuízos prementes e cristalinos que suporta a requerente**, que aguardará o mérito, momento em que se averiguará se cabe algum valor a ser devolvido aos requeridos em face do débito que informa a requerente. **Observo reiteradas tentativas das requeridas em obstaculizar o direito perseguido pela autora, qual seja, a propriedade, protelando e muito a ação, tumultuando o curso normal da ação apresentando sucessivas petições e embargos que entendo muitas vezes fugirem os requisitos de admissibilidade.** (...)



## 2.6. Da posse velha e ausência de impedimento à concessão de liminar

Os agravantes defendem que a posse velha impediria o deferimento da liminar de desocupação pleiteado pela agravada. Todavia, o caso dos autos não trata de ação de reintegração de posse, mas sim de ação reivindicatória.

Demais disso, é pacífico o entendimento no STJ, desde o CPC/73 inclusive, no sentido de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação de reintegração de posse, ainda que se trate de posse velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 (CPC/73) ou do art. 300 (CPC/15), *in verbis*:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 568/STJ. REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC/1973. PREENCHIMENTO. EXAME. INVIABILIDADE. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). **2. O acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência desta Corte que reconhece a possibilidade de concessão de tutela antecipada em ação possessória discutindo posse velha se preenchidos os requisitos do artigo 273 do Código de Processo Civil de 1973**, o que deve ser aferido em primeira instância. Incidência da Súmula nº 568/STJ. 3. A análise do preenchimento dos requisitos para a concessão da tutela antecipada reclama o reexame das circunstâncias fático-probatórias dos autos, o que é inviável no recurso especial pela incidência da Súmula nº 7/STJ. 4. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp n. 1.752.612/CE, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/2/2019, DJe de 13/2/2019.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEFERIMENTO DO PEDIDO LIMINAR. POSSE VELHA. ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA. CABIMENTO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS. REEXAME DE FATOS E PROVAS. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. 1. Não configura ofensa ao art. 1.022, I e II, do Código de Processo Civil de 2015 o fato de o Tribunal de origem, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte recorrente, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 2. Inexiste afronta ao art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015 quando o órgão julgador se pronuncia de forma clara e suficiente acerca das questões suscitadas nos autos, não havendo necessidade de se construir textos longos e individualizados para rebater uma a uma cada argumentação, quando é possível aferir, sem esforço, que a fundamentação não é genérica. 3. Não há falar em erro de julgamento se a decisão de primeiro grau aplica indevidamente o art. 927 do CPC/73, e o Tribunal de origem enquadra o fato em dispositivo legal diverso, confirmando a liminar de reintegração de posse, porque preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC/73. **4. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação possessória de força velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC/73**, a serem aferidos pela instância de origem. 5. Segundo o acórdão recorrido, os documentos carreados aos autos mostraram-se suficientes para comprovar a existência da posse sobre o imóvel e o esbulho praticado. Incidência da Súmula 7/STJ. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 1.089.677/AM, relator Ministro Lázaro Guimarães (Desembargador Convocado do TRF 5ª Região), Quarta Turma, julgado em 8/2/2018, DJe de 16/2/2018.)



AGRAVO REGIMENTAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - TUTELA ANTECIPADA REJEITADA NA CORTE LOCAL - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE CONHECE E NEGA PROVIMENTO A AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INSURGÊNCIA DO DEMANDADO. 1. O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacífico no sentido de que é possível a concessão de tutela antecipada em ação de reintegração de posse, ainda que se trate de posse velha, desde que preenchidos os requisitos do art. 273 do CPC. 2. A análise do preenchimento dos requisitos autorizadores da antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional (artigo 273 do CPC) reclama o reenfrentamento do contexto fático-probatório dos autos, providência inviável em recurso especial, ante o óbice da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no Ag n. 1.232.023/PR, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 27/11/2012, DJe de 17/12/2012.)

Por derradeiro, quanto ao argumento de decisão surpresa, o STJ entende que “*não há falar em decisão-surpresa quando o magistrado, diante dos limites da causa de pedir, do pedido e do substrato fático delineado nos autos, realiza a tipificação jurídica da pretensão no ordenamento jurídico posto, aplicando a lei adequada à solução do conflito, ainda que as partes não a tenham invocado (iura novit curia) e independentemente de ouvi-las, até porque a lei deve ser de conhecimento de todos, não podendo ninguém se dizer surpreendido com a sua aplicação*”. (STJ. 2ª Turma. REsp 1.781.459/MG, Rel. Min. Herman Benjamin, julgado em 2/06/2020).

Assim, estando presentes os requisitos para a concessão da tutela provisória em relação à **unidade 800**, deve ser mantida a decisão agravada. Por outro lado, merece parcial provimento o recurso quanto à **unidade 700**, eis que os requisitos para o deferimento da desocupação não estão presentes, ante a ausência de juntada do aviso de recebimento da notificação extrajudicial.

Ressalta-se que, *in casu*, é aplicável a Lei 4.591/64 e a Lei 4.864/65, que tratam da constituição em mora e da resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidades autônomas em construção.

### 3. Dispositivo

**Ante o exposto**, voto pelo **CONHECIMENTO e PARCIAL PROVIMENTO** do presente recurso de Agravo de Instrumento, a fim de **manter** a desocupação da **unidade 800**, no prazo de 30 (trinta) dias, e **indeferir** a desocupação da **unidade 700**, nos termos da fundamentação.

É como voto.

Belém-PA, 28 de agosto de 2023.

**Desembargadora MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora



---

[1] CPC. 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.

[2] CPC, Art. 309, parágrafo único. Se por qualquer motivo cessar a eficácia da tutela cautelar, é vedado à parte renovar o pedido, salvo sob novo fundamento



EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. INADIMPLÊNCIA DO PROMISSÁRIO COMPRADOR. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO DEFERIDA. REQUISITOS PRESENTES: PROVA DA TITULARIDADE DO DOMÍNIO PELO AUTOR, INDIVIDUALIZAÇÃO DA COISA E DEMONSTRAÇÃO DA POSSE (OU DETENÇÃO) INJUSTA DO RÉU. MODIFICAÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA DA POSSE DOS AGRAVANTES. DE BOA-FÉ PARA DE MÁ-FÉ. POSSIBILIDADE. INEXISTÊNCIA DIREITO DE RETENÇÃO. INDÍCIOS DE APROVEITAMENTO INDEVIDO DOS IMÓVEIS. DOCUMENTOS ANEXOS MILITAM EM FAVOR DA AUTORA/AGRAVADA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. DESNECESSÁRIO O PRÉVIO AJUIZAMENTO DE DEMANDA JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO CONTRATUAL. NECESSÁRIA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL COM AVISO DE RECEBIMENTO. AUSÊNCIA DO AVISO DE RECEBIMENTO DA NOTIFICAÇÃO DA UNIDADE 700. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA NÃO ESTÁ CONDICIONADA À PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO. EXIGÊNCIA QUE SE INSERE NO PODER GERAL DE CAUTELA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, PARA MANTER A DESOCUPAÇÃO DA UNIDADE 800 E INDEFERIR A DESOCUPAÇÃO DA UNIDADE 700.

### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

ACORDAM os Excelentíssimos Desembargadores, que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à **unanimidade** votos, em **conhecer** e dar **parcial provimento** ao presente recurso, nos termos do voto da relatora e das notas taquigráficas.

22ª Sessão Ordinária da 1ª Turma de Direito Privado, realizada em 28/08/2023 e presidida pela Excelentíssima Desembargadora Margui Gaspar Bittencourt.

Belém-PA, 28 de agosto de 2023.

Desa. **MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO**

Relatora

