



Número: **0815344-21.2023.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

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

Órgão julgador: **Desembargadora LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES**

Última distribuição : **05/10/2023**

Valor da causa: **R\$ 49.538,88**

Processo referência: **0857076-49.2023.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
RUTH DE CASSIA DA SILVA BATISTA (AGRAVANTE)		SAMIRA HACHEM FRANCO COSTA (ADVOGADO)	
BRUNO RAFAEL MIRA GOMES (AGRAVADO)		MARILETE CABRAL SANCHES (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
17948739	06/02/2024 15:33	Acórdão	Acórdão
17361543	06/02/2024 15:33	Relatório	Relatório
17361546	06/02/2024 15:33	Voto do Magistrado	Voto
17361539	06/02/2024 15:33	Ementa	Ementa

[\[http://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/\]](http://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0815344-21.2023.8.14.0000

AGRAVANTE: RUTH DE CASSIA DA SILVA BATISTA

AGRAVADO: BRUNO RAFAEL MIRA GOMES

RELATOR(A): Desembargadora LUANA DE NAZARETH AMARAL HENRIQUES SANTALICES

EMENTA

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FINANCIADO. INADIMPLENTO. RESCISÃO DO CONTRATO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Agravo de Instrumento contra decisão que, nos autos da ação de rescisão de contrato c/c rescisão contratual, deferiu a tutela de urgência consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

2. Demonstrados os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, quais sejam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, mantém-se a decisão que deferiu a tutela de urgência.

3. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO



Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em Sessão Ordinária no Plenário Virtual, por unanimidade de votos, em CONHECER do recurso e NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Belém, datado e assinado digitalmente.

DESEMBARGADORA LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES

Relatora

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **RUTH DE CÁSSIA DA SILVA BATISTA**, contra decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém do Pará, que, nos autos da ação de nº **0857076-49.2023.8.14.0301**, ajuizada por **BRUNO RAFAEL MIRA GOMES**, que deferiu a tutela de urgência requerida, consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

Em seu arrazoado, em breve síntese, aduz tratar-se de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, na qual a parte ora agravada alega negócio pactuado entre as partes, em que consta obrigação da recorrente/ré/compradora de assumir as parcelas do financiamento até a quitação total (cláusulas 4.2. e 4.3.), sob pena de que o vendedor/autor/recorrido possa retomar a posse do imóvel e reassumir o contrato de financiamento, caso o atraso supere 90 dias (Cláusula 4.4.), contudo, a adquirente não efetuou os pagamentos ajustados, de forma que pedido a retomada imediata do bem através da concessão de antecipação de tutela, o que fora deferido pelo d. juízo a quo.

Segue alegando que o agravado não demonstrou o preenchimento dos requisitos legais para o deferimento da tutela provisória, afirmando que:

“A decisão que se busca reformar deferiu tutela de reintegração de posse, porém decisão baseada em premissas equivocadas, bem como em desconformidade com os termos do contrato, com a Lei e jurisprudência nacional. Excelentíssimo Relator, a decisão atacada deferiu tutela provisória ausentes os requisitos autorizadores da medida. A inexistência da



*probabilidade do direito é notória, pois o agravado descumpriu obrigação contratual que lhe cabia, a qual era precedente à da agravante. (ITEM 6.3) **Como ele não forneceu as informações necessárias à emissão do boleto, NÃO PODE EXIGIR QUE AGRAVANTE EMITA E PAGUE REFERIDO BOLETO. Também, o agravado não interpelou agravante, tampouco lhe enviou os boletos, a fim cumprir com suas obrigações previstas nos art. 421 e 422 do CC, preferiu pagar os boletos, a fim “configurar” descumprimento contratual.** O perigo de dano ao resultado útil do processo também não é verificado, pois agravado reside há anos no Rio de Janeiro e não irá morar no imóvel, ou seja, não irá conferir função social de habitação ao mesmo, por isso, não há falar em “perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.” Ademais, a mora foi devidamente purgada. Nesse diapasão, requer-se, desde já, a reforma da decisão agravada.” **GRIFO POSTO***

Assevera, ainda, que não houve a constituição em mora, o que é pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular da ação de rescisão de contrato, o que impede o prosseguimento do processo, sobretudo o deferimento da medida liminar de reintegração de posse.

Juntou atas notariais de conversas via whatsapp tidas com o agravado.

Preparo comprovado (IDS. 97975379, 16854894, 16854895 e [16854896 \[https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=397874&ca=b3a6458096a167f9a1b035b96c8643ae1205a8a322ecaa9f6e5e06cbfc8818d2a759940df84b1af5ef35732b3fc4c5d9e2a525d44baf0d6961f933d90eb48a8d&idTaskInstance=154635309j\]](https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=397874&ca=b3a6458096a167f9a1b035b96c8643ae1205a8a322ecaa9f6e5e06cbfc8818d2a759940df84b1af5ef35732b3fc4c5d9e2a525d44baf0d6961f933d90eb48a8d&idTaskInstance=154635309j)).

O agravado contrarrazoou (ID 16517511), alegando que deve ser mantida a decisão que, em tutela de urgência, o reintegrou na posse do imóvel.

Aduziu em suma que todos os atrasos nos pagamentos foram causados pela própria recorrente, que as provas colacionadas aos autos corroboram com as alegações do agravado, pois:

(...)“depositou em Juízo, os valores à título da parcela de financiamento e condomínio do corrente mês de outubro/2023, mostrando um interesse repentino em honrar com suas obrigações que outrora eram esquecidas. Desse modo, não merecem prosperar as alegações da Agravante, vez que vagas e sem comprovação, tentando apenas se eximir de uma responsabilidade que era somente sua e em razão da sua abstenção, somente causava prejuízos ao Agravado, conforme vastamente comprovado nos autos. Sequer pode a Agravante alegar dificuldades financeiras, pois



basta a rápida visualização de suas redes sociais e restará claro o alto padrão de vida de uma blogueira fitness, empresária (dona de salão de beleza) e esposa de conceituado cirurgião plástico. A agravante não cumpria com sua obrigação contratual simplesmente porque lhe era conveniente, porque não tinha a intenção.”(...)

É o relatório.

Passo a decidir.

VOTO

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, **CONHEÇO** do recurso interposto.

Conforme relatado, cuida-se de agravo de instrumento interposto por RUTH DE CASSIA DA SILVA BATISTA, contra decisão proferida nos autos da ação ao norte informada, ajuizada por BRUNO RAFAEL MIRA GOMES, que deferiu a tutela de urgência requerida, consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

A agravante requer o provimento do recurso para reformar a decisão agravada que determinou a reintegração de posse do imóvel.

Para a concessão de tutela de urgência, seja ela cautelar ou de antecipatória de mérito, devem encontrar-se presentes os pressupostos previstos no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, ou seja, existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Assim, diante da cognição sumária do presente recurso, cumpriria à agravante, que pugna pela revogação da tutela antecipada consistente na reintegração de posse do imóvel, demonstrar, de plano, que não estão preenchidos os requisitos, o que não ocorreu na demanda.

Isto porque, conforme muito bem pontuado na decisão agravada, a qual passo a transcrever, evidenciou-se que:

“NO CASO SOB EXAME, os documentos colacionados aos Ids Num. 96275966, Num. 96275967, Num. 96275968, comprovam que o imóvel foi



adquirido pelo autor através de financiamento junto à CEF, pelo Programa Minha Casa Minha Vida, em 2015, ocasião em que adquiriu a posse direta sobre o imóvel, na condição de devedor fiduciário.

Por sua vez, o documento de Id Nº Num. 96275969 comprova o negócio pactuado entre as partes, em que consta obrigação da ré de assumir as parcelas do financiamento até a quitação (cláusulas 4.2. e 4.3.), sob pena de que o vendedor/autor possa retomar a posse do imóvel e reassumir o contrato de financiamento, caso o atraso supere 90 dias (Cláusula 4.4.).

Na mesma senda, os documentos de Id Num. 96275970 a Num. 96275973 e Num. 97761047 evidenciam o inadimplemento da ré com as taxas as parcelas do financiamento, com as taxas condominiais e com o IPTU do imóvel, que foram arcados pelo autor, a despeito de sua situação de hipossuficiência financeira, comprovada pelo documento de Id Nº 97761038 e ss.

Os documentos de id Num. 96275977 demonstram a intensa cobrança a que está sendo sujeito o autor com relação a débitos vinculados ao imóvel, inclusive com notificação de negativação junto ao SERASA/SPC (Id Num. 96275977 - Pág. 14), o que não apenas comprova o inadimplemento por parte da ré, mas também o grave risco de dano irreparável que levou o autor a quitar/negociar o débito junto aos credores, a fim de evitar sua inscrição no banco de dados de maus pagadores.

O documento de id Num. 97759386 - Pág. 7, a parcelas do financiamento passaram a ser pagas com certo atraso, o que se intensificou a partir de 2023, sendo que a partir de abril/2023, foram pagas pelo autor, não pela ré. Além disso, as conversas entre o autor e a ré em aplicativo de mensagens também evidenciam que, pelo menos há dois anos, o autor tenta resolver amigavelmente a reiterada inadimplência da ré e tentativa de transferência do financiamento, o que é suficiente para comprovar a pretensão resistida e interesse processual.

Por fim, os prints das redes sociais da ré evidenciam seu alto padrão de vida, que é reforçado por se tratar de empresária do ramo de beleza, sócia-administradora da empresa RK Studio de Beleza LTDA, conforme foi apurado pelo Juízo em consulta a rede mundial de computadores.

Pragmaticamente, o que se conclui é que o autor, além de custear o imóvel no qual reside, está sendo obrigado a arcar com as parcelas do financiamento do imóvel que vendeu para a ré, que se mantém na posse do bem, usando e usufruindo deste de forma **gratuita**, premiando-se de sua desídia e inadimplência.

Frise-se, a ré está residindo usufruindo do imóvel sem qualquer custo, “de graça”, transferindo indevidamente ao autor/alienante o ônus que lhe incumbe por força do contrato.

Além disso, ressalte-se que a inadimplência da ré já perdura há cinco



meses, sendo que o IPTU é devido desde 2022, LOCUPLETANDO-SE DA SUA CONDIÇÃO DE MAU PAGADOR em detrimento de grave prejuízo imposto ao vendedor, cujo nome continua atrelado ao financiamento, situação que beneficia somente a ré.

Diante deste cenário, resta devidamente demonstrada a probabilidade do direito do autor de rescisão do contrato por inadimplência e reintegração à posse do imóvel, conforme previsão da Cláusula 4.4 do contrato (Id Num. 96275969 - Pág. 2), bem como o perigo de dano de negatização do nome do autor junto ao SPC/SERASA.

Ademais, impende reconhecer que a reintegração do autor na posse do imóvel é corolário lógico e jurídico da rescisão contratual, que deve ser previamente reconhecida de modo a permitir a imissão do autor no imóvel.”

Com isso, tem-se que as conversas de WhatsApp entre as partes demonstram que as prestações e pagamentos ajustados não foram quitados e que os pagamentos quando feitos, foram feitos de forma bastante esporádica e com atraso.

Logo, a agravante não se desincumbiu do ônus que lhe é imposto, qual seja, demonstrar o desacerto da decisão do juízo de 1º grau.

Nesse sentido, transcrevo julgado do Tribunal de Justiça/DF:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERIGO DA DEMORA. COMPROVADO. A tutela antecipada é medida excepcional e somente deverá ser deferida quando presentes os pressupostos autorizadores do artigo 300, do Código de Processo Civil, a saber: a probabilidade do direito, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e reversibilidade dos efeitos da decisão. A probabilidade do direito restou evidenciada pelo reconhecimento da recorrente de seu inadimplemento e o perigo na demora e risco ao resultado útil ao processo caso o imóvel permaneça na posse da agravante ficou comprovado diante da possibilidade de perda definitiva da propriedade por dívida.

Preenchido os requisitos para antecipação da tutela e não sendo a medida irreversível, deve ser mantida a liminar deferida na instância de origem. Todavia, considerando o

estado puerperal da agravante, bem como a pandemia do COVID, o prazo para desocupação do imóvel deve ser dilatado. (Acórdão 1263340, 07067033620208070000,

Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 8/7/2020, publicado no

DJE: 27/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)



Em que pese a alegação formulada pela agravante de que o próprio agravado deu causa aos atrasos no pagamento das parcelas, da leitura dos autos e da análise dos documentos constantes, especialmente das provas juntadas em sede de contrarrazões, tenho que não há indícios de que a decisão de 1º grau mereça ser reformada.

Do exposto, **CONHEÇO do recurso e a ele NEGO PROVIMENTO**, para manter incólume a respeitável decisão agravada.

É como voto.

Belém (PA), data da assinatura digital.

Desa. **LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES**

Relatora

Belém, 06/02/2024



RELATÓRIO

Vistos os autos.

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto por **RUTH DE CÁSSIA DA SILVA BATISTA**, contra decisão proferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível e Empresarial da Comarca de Belém do Pará, que, nos autos da ação de nº **0857076-49.2023.8.14.0301**, ajuizada por **BRUNO RAFAEL MIRA GOMES**, que deferiu a tutela de urgência requerida, consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

Em seu arrazoado, em breve síntese, aduz tratar-se de ação de rescisão contratual c/c reintegração de posse, na qual a parte ora agravada alega negócio pactuado entre as partes, em que consta obrigação da recorrente/ré/compradora de assumir as parcelas do financiamento até a quitação total (cláusulas 4.2. e 4.3.), sob pena de que o vendedor/autor/recorrido possa retomar a posse do imóvel e reassumir o contrato de financiamento, caso o atraso supere 90 dias (Cláusula 4.4.), contudo, a adquirente não efetuou os pagamentos ajustados, de forma que pedido a retomada imediata do bem através da concessão de antecipação de tutela, o que fora deferido pelo d. juízo a quo.

Segue alegando que o agravado não demonstrou o preenchimento dos requisitos legais para o deferimento da tutela provisória, afirmando que:

*“A decisão que se busca reformar deferiu tutela de reintegração de posse, porém decisão baseada em premissas equivocadas, bem como em desconformidade com os termos do contrato, com a Lei e jurisprudência nacional. Excelentíssimo Relator, a decisão atacada deferiu tutela provisória ausentes os requisitos autorizadores da medida. A inexistência da probabilidade do direito é notória, pois o agravado descumpriu obrigação contratual que lhe cabia, a qual era precedente à da agravante. (ITEM 6.3) **Como ele não forneceu as informações necessárias à emissão do boleto, NÃO PODE EXIGIR QUE AGRAVANTE EMITA E PAGUE REFERIDO BOLETO. Também, o agravado não interpelou agravante, tampouco lhe enviou os boletos, a fim cumprir com suas obrigações previstas nos art. 421 e 422 do CC, preferiu pagar os boletos, a fim “configurar” descumprimento contratual.** O perigo de dano ao resultado útil do processo também não é verificado, pois agravado reside há anos no Rio de Janeiro e não irá morar no imóvel, ou seja, não irá conferir função social de habitação ao mesmo, por isso, não há falar em “perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.” Ademais, a mora foi devidamente purgada. Nesse diapasão, requer-se, desde já, a reforma da decisão agravada.” **GRIFO POSTO***



Assevera, ainda, que não houve a constituição em mora, o que é pressuposto de constituição e desenvolvimento válido e regular da ação de rescisão de contrato, o que impede o prosseguimento do processo, sobretudo o deferimento da medida liminar de reintegração de posse.

Juntou atas notariais de conversas via whatsapp tidas com o agravado.

Preparo comprovado (IDS. 97975379, 16854894, 16854895 e [16854896 \[https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=397874&ca=b3a6458096a167f9a1b035b96c8643ae1205a8a322ecaa9f6e5e06cbfc8818d2a759940df84b1af5ef35732b3fc4c5d9e2a525d44baf0d6961f933d90eb48a8d&idTaskInstance=154635309\]](https://pje.tjpa.jus.br/pje-2g/Processo/ConsultaProcesso/Detalhe/listAutosDigitais.seam?idProcesso=397874&ca=b3a6458096a167f9a1b035b96c8643ae1205a8a322ecaa9f6e5e06cbfc8818d2a759940df84b1af5ef35732b3fc4c5d9e2a525d44baf0d6961f933d90eb48a8d&idTaskInstance=154635309)).

O agravado contrarrazoou (ID 16517511), alegando que deve ser mantida a decisão que, em tutela de urgência, o reintegrou na posse do imóvel.

Aduziu em suma que todos os atrasos nos pagamentos foram causados pela própria recorrente, que as provas colacionadas aos autos corroboram com as alegações do agravado, pois:

(...)“depositou em Juízo, os valores à título da parcela de financiamento e condomínio do corrente mês de outubro/2023, mostrando um interesse repentino em honrar com suas obrigações que outrora eram esquecidas. Desse modo, não merecem prosperar as alegações da Agravante, vez que vagas e sem comprovação, tentando apenas se eximir de uma responsabilidade que era somente sua e em razão da sua abstenção, somente causava prejuízos ao Agravado, conforme vastamente comprovado nos autos. Sequer pode a Agravante alegar dificuldades financeiras, pois basta a rápida visualização de suas redes sociais e restará claro o alto padrão de vida de uma blogueira fitness, empresária (dona de salão de beleza) e esposa de conceituado cirurgião plástico. A agravante não cumpria com sua obrigação contratual simplesmente porque lhe era conveniente, porque não tinha a intenção.”(...)

É o relatório.

Passo a decidir.



VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, **CONHEÇO** do recurso interposto.

Conforme relatado, cuida-se de agravo de instrumento interposto por RUTH DE CASSIA DA SILVA BATISTA, contra decisão proferida nos autos da ação ao norte informada, ajuizada por BRUNO RAFAEL MIRA GOMES, que deferiu a tutela de urgência requerida, consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

A agravante requer o provimento do recurso para reformar a decisão agravada que determinou a reintegração de posse do imóvel.

Para a concessão de tutela de urgência, seja ela cautelar ou de antecipatória de mérito, devem encontrar-se presentes os pressupostos previstos no artigo 300 do Novo Código de Processo Civil, ou seja, existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito, e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Assim, diante da cognição sumária do presente recurso, cumpriria à agravante, que pugna pela revogação da tutela antecipada consistente na reintegração de posse do imóvel, demonstrar, de plano, que não estão preenchidos os requisitos, o que não ocorreu na demanda.

Isto porque, conforme muito bem pontuado na decisão agravada, a qual passo a transcrever, evidenciou-se que:

*“**NO CASO SOB EXAME**, os documentos colacionados aos Ids Num. 96275966, Num. 96275967, Num. 96275968, comprovam que o imóvel foi adquirido pelo autor através de financiamento junto à CEF, pelo Programa Minha Casa Minha Vida, em 2015, ocasião em que adquiriu a posse direta sobre o imóvel, na condição de devedor fiduciário.*

Por sua vez, o documento de Id Nº Num. 96275969 comprova o negócio pactuado entre as partes, em que consta obrigação da ré de assumir as parcelas do financiamento até a quitação (cláusulas 4.2. e 4.3.), sob pena de que o vendedor/autor possa retomar a posse do imóvel e reassumir o contrato de financiamento, caso o atraso supere 90 dias (Cláusula 4.4.).

Na mesma senda, os documentos de Id Num. 96275970 a Num. 96275973 e Num. 97761047 evidenciam o inadimplemento da ré com as taxas as parcelas do financiamento, com as taxas condominiais e com o IPTU do imóvel, que foram arcados pelo autor, a despeito de sua situação de hipossuficiência financeira, comprovada pelo documento de Id Nº 97761038 e ss.

Os documentos de id Num. 96275977 demonstram a intensa cobrança a que está sendo sujeito o autor com relação a débitos vinculados ao imóvel,



inclusive com notificação de negativação junto ao SERASA/SPC (Id Num. 96275977 - Pág. 14), o que não apenas comprova o inadimplemento por parte da ré, mas também o grave risco de dano irreparável que levou o autor a quitar/negociar o débito junto aos credores, a fim de evitar sua inscrição no banco de dados de maus pagadores.

O documento de id Num. 97759386 - Pág. 7, a parcelas do financiamento passaram a ser pagas com certo atraso, o que se intensificou a partir de 2023, sendo que a partir de abril/2023, foram pagas pelo autor, não pela ré. Além disso, as conversas entre o autor e a ré em aplicativo de mensagens também evidenciam que, pelo menos há dois anos, o autor tenta resolver amigavelmente a reiterada inadimplência da ré e tentativa de transferência do financiamento, o que é suficiente para comprovar a pretensão resistida e interesse processual.

Por fim, os prints das redes sociais da ré evidenciam seu alto padrão de vida, que é reforçado por se tratar de empresária do ramo de beleza, sócia-administradora da empresa RK Studio de Beleza LTDA, conforme foi apurado pelo Juízo em consulta a rede mundial de computadores.

*Pragmaticamente, o que se conclui é que o autor, além de custear o imóvel no qual reside, está sendo obrigado a arcar com as parcelas do financiamento do imóvel que vendeu para a ré, que se mantém na posse do bem, usando e usufruindo deste de forma **gratuita**, premiando-se de sua desídia e inadimplência.*

Frise-se, a ré está residindo usufruindo do imóvel sem qualquer custo, “de graça”, transferindo indevidamente ao autor/alienante o ônus que lhe incumbe por força do contrato.

Além disso, ressalte-se que a inadimplência da ré já perdura há cinco meses, sendo que o IPTU é devido desde 2022, LOCUPLETANDO-SE DA SUA CONDIÇÃO DE MAU PAGADOR em detrimento de grave prejuízo imposto ao vendedor, cujo nome continua atrelado ao financiamento, situação que beneficia somente a ré.

Diante deste cenário, resta devidamente demonstrada a probabilidade do direito do autor de rescisão do contrato por inadimplência e reintegração à posse do imóvel, conforme previsão da Cláusula 4.4 do contrato (Id Num. 96275969 - Pág. 2), bem como o perigo de dano de negativação do nome do autor junto ao SPC/SERASA.

Ademais, impende reconhecer que a reintegração do autor na posse do imóvel é corolário lógico e jurídico da rescisão contratual, que deve ser previamente reconhecida de modo a permitir a imissão do autor no imóvel.”

Com isso, tem-se que as conversas de WhatsApp entre as partes demonstram que as prestações e pagamentos ajustados não foram quitados e que os pagamentos quando feitos, foram feitos de forma bastante esporádica e com atraso.



Logo, a agravante não se desincumbiu do ônus que lhe é imposto, qual seja, demonstrar o desacerto da decisão do juízo de 1º grau.

Nesse sentido, transcrevo julgado do Tribunal de Justiça/DF:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL.

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PERIGO DA DEMORA. COMPROVADO. A tutela antecipada é medida excepcional e somente deverá ser deferida quando presentes os pressupostos autorizadores do artigo 300, do Código de Processo Civil, a saber: a probabilidade do direito, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e reversibilidade dos efeitos da decisão. A probabilidade do direito restou evidenciada pelo reconhecimento da recorrente de seu inadimplemento e o perigo na demora e risco ao resultado útil ao processo caso o imóvel permaneça na posse da agravante ficou comprovado diante da possibilidade de perda definitiva da propriedade por dívida.

Preenchido os requisitos para antecipação da tutela e não sendo a medida irreversível, deve ser mantida a liminar deferida na instância de origem. Todavia, considerando o

estado puerperal da agravante, bem como a pandemia do COVID, o prazo para desocupação do imóvel deve ser dilatado. (Acórdão 1263340, 07067033620208070000,

Relator: ESDRAS NEVES, 6ª Turma Cível, data de julgamento: 8/7/2020, publicado no

DJE: 27/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Em que pese a alegação formulada pela agravante de que o próprio agravado deu causa aos atrasos no pagamento das parcelas, da leitura dos autos e da análise dos documentos constantes, especialmente das provas juntadas em sede de contrarrazões, tenho que não há indícios de que a decisão de 1º grau mereça ser reformada.

Do exposto, **CONHEÇO do recurso e a ele NEGO PROVIMENTO**, para manter incólume a respeitável decisão agravada.

É como voto.

Belém (PA), data da assinatura digital.

Desa. **LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES**



Relatora



EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL FINANCIADO. INADIMPLEMENTO. RESCISÃO DO CONTRATO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Agravo de Instrumento contra decisão que, nos autos da ação de rescisão de contrato c/c rescisão contratual, deferiu a tutela de urgência consistente na reintegração de posse do imóvel objeto da lide.

2. Demonstrados os requisitos do artigo 300, do Código de Processo Civil, quais sejam a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, mantém-se a decisão que deferiu a tutela de urgência.

3. Agravo de instrumento conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Desembargadores membros da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, em Sessão Ordinária no Plenário Virtual, por unanimidade de votos, em CONHECER do recurso e NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator.

Belém, datado e assinado digitalmente.

DESEMBARGADORA LUANA DE NAZARETH A. H. SANTALICES

Relatora

