

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

REINT DE POSSE C/C PERDAS E DANOS

REINTEGRAÇÃO DE POSSE — RITO SUMÁRIO - DETERMINAÇÃO JUDICIAL - EMENDA À INICIAL - PROCEDIMENTO SUMÁRIO - NECESSIDADE DE PRÉVIA DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - LIMINAR INDEFERIDA

EMENTA

EGRÉGIO TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO, qualificada nos autos n.º, de Ação de Reintegração de Posse c/c Perdas e Danos que requereu contra e, que se processa no Juízo da ...ª Vara Cível da Comarca de, inconformado, data vênia, com o despacho de fls., mandando emendar a inicial para imprimir ao feito o rito ordinário, por seu advogado, OAB/.... sob o n.º, com escritório na Av. ... n.º, na Comarca de, vem interpor o recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO apresentando as razões e o requerimento em folhas anexas. O recurso está instituído com as peças obrigatórias, além de outras. N. Termos, P. Deferimento., de de Advogado EGRÉGIO TRIBUNAL DE ALÇADA DO ESTADO DO RECURSO: AGRAVO AGRAVANTE: AGRAVADOS: E (RÉUS) ORIGEM: AUTOS N.º, DE AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS - ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE (....). RAZÕES DO AGRAVO Egrégia Câmara, 1) A Agravante ajuizou contra os Agravados AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS, pelo rito sumário das ações possessórias, com vistas a reintegrar-se na posse do imóvel urbano, constituído pela Data de Terras n.º, da Quadra n.º, do loteamento, Matrícula n.º, do 1º CRI da Comarca de (....), tendo em vista que os Agravados, do preço pelo qual lhes foi vendido o imóvel, R\$, pagaram apenas uma parte do sinal, no valor de R\$, estando em débito todo o saldo, ajustado para pagamento em parcelas mensais. 2) Tratando-se de imóvel loteado, procedeu a Agravante rigorosamente de acordo com as disposições do artigo 32 da Lei n.º 6.766/79, culminando com o cancelamento do registro da promessa, pelo Oficial do Registro de Imóveis, como prevê o § 3º, do mencionado dispositivo legal. 3) Nessa conformidade, entende a Agravante que o contrato preliminar está rescindido de pleno direito, em decorrência do inadimplemento, independentemente de manifestação do Judiciário, daí estar correto o seu procedimento de propor a reintegração direta, cumulada com o pedido de indenização pelas perdas e danos. 4) Não pensa assim o digno Juízo a quo, que exarou o despacho de fls., determinando a emenda da inicial em dias, nos termos do artigo 284 do CPC, ao fundamento de que não é possível a reintegração direta, sem a prévia rescisão judicial do contrato. Escora o seu posicionamento da doutrina de José Osório de Azevedo Júnior e Mário de Aguiar Moura. Data vênia, a Agravante não se conforma com essa decisão, manifestamente contra legem, e que espera será revista por essa Corte Recursal. 5) Já houve tempo em que se afirmou que uma só penada do legislador seria suficiente para por abaixo toda uma biblioteca jurídica. É curioso, mas no momento parece que estamos vivendo a conhecida apóstrofe de KIRCHMANN invertida. A letra expressa da lei está sendo posta em plano secundário, por conta de construções doutrinárias não raro à base de mero argumento de autoridade. 6) O artigo 32, caput, da Lei n.º 6.766/79, expressamente dispõe que vencida e não paga a prestação: "... o contrato será considerado rescindido 30 dias depois de constituído em mora o devedor." Será considerado, diz a Lei. Logo a rescisão se opera ipso jure, independentemente de pronunciamento judicial. Resolvido, por essa forma, o contrato, o vendedor requererá ao Oficial do Registro de Imóveis o cancelamento do registro, consumando-se a rescisão, de acordo com as disposições do § 3º, desse mesmo artigo de Lei. 7) Combinando-se esses já citados dispositivos legais, com o artigo 36, III, da mesma Lei n.º 6.766/79, conclui-se, com toda a segurança, que nessa hipótese de não pagamento a rescisão do contrato dispensa a manifestação do judiciário, operando-se ex vi legis. 8) Considerando a

natureza da atividade, quis o legislador fornecer ao loteador um mecanismo ágil para rescindir a contratação inadimplida pelo comprador, a fim de que o imóvel seja repostado no mercado o mais breve possível. Imagina-se que se o loteador tivesse que enfrentar a rescisão da promessa na via judicial, pelo procedimento ordinário, com certeza não conseguiria reaver a posse do bem em menos do que quatro a cinco anos, tempo em que o compromitente usufruiria dele tranquilamente, enquanto lhe fosse possível, sabendo-se que na maioria dos casos não teria meios para indenizar ao vendedor as perdas e danos. 9) Aqueles que criticam a solução adotada pela Lei sobre loteamentos urbanos para a resolução d