

EMBARGOS DE TERCEIRO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tribunal

STF

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA — INADIMPLEMENTO - ESBULHO POSSESSÓRIO - CLÁUSULA RESOLUTIVA - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - LIMINAR

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DAª VARA CÍVEL DA COMARCA DE (qualificação), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Comarca de, na Rua n.º, inscrita no C.N.P.J n.º neste ato representado por seu sócio gerente, por seus advogados que ao final assinam, com escritório na Rua n.º, onde recebem intimações e notificações, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fundamento no artigo 1210 e seguintes do Código Civil Brasileiro combinado com o artigo 926 e seguintes do Código de Processo Civil, requerer a presente AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE COM PEDIDO LIMINAR contra: (qualificação), portadora da C.I. n.º e C.N.P.F n.º, residente e domiciliados na Rua n.º, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas: I - DOS FATOS A Requerente firmou com a Requerida e com o Sr., contrato de compromisso de compra e venda do imóvel localizado no Parque, Lote n.º, Quadra, com área total de m2 no Município de,, conforme se verifica da inclusa cópia do contrato. Entretanto, em data de de de, o Sr., através do Termo de Transferência em anexo, transferiu à Requerida, 50% (cinquenta por cento) dos direitos e obrigações do lote supra descrito que lhe cabiam, continuando a vigir o compromisso de compra e venda, nos mesmos termos, exclusivamente, em relação à Requerida. Ocorre, porém, que a Requerida, quando deveria dar início ao pagamento das prestações acordadas, não cumpriu com sua obrigação. Estabelece a cláusula n.º do referido contrato que, uma vez vencida e não paga qualquer prestação, a parte inadimplente seria interpelada, o que de fato ocorreu. Ainda, se interpelada, e mesmo assim não cumpriu com a obrigação, rescinde-se o contrato na forma do art. 32 da Lei n.º 6.766/79, ficando o promitente comprador obrigado a restituir imediatamente o terreno. Não obstante a falta de adimplemento da requerida, a mesma alojou-se no imóvel e lá permanece até a presente data. Foi então, procedida a interpelação da Requerida, inclusive com a ciência expressa da mesma através de sua assinatura, conforme cópia do documento que se apresentará oportunamente o original, caso seja necessário. Apesar da interpelação feita a requerida não se sujeitou a atendê-la, ensejando, assim, a rescisão automática do contrato, conforme a cláusula de n.º Comprova-se a posse exercida sobre o imóvel através do próprio contrato que segue em anexo, além do domínio evidente. Dessa forma, praticou a Requerida o esbulho possessório na área pertencente à Requerente. II - DO ESBULHO O ato espoliativo praticado pela Ré, consuma-se no não cumprimento do estabelecido no contrato de compromisso de compra e venda. Assim, considera-se esbulho não apenas a violência física, mas também outras causas que podem levar ao esbulho. É o entendimento da doutrina: "A doutrina e a jurisprudência, todavia, não deram aquele entendimento restrito e passaram a admitir o esbulho como qualquer ato ilícito que redundasse na tomada da posse." (Antônio José de Souza Levenhagen, POSSE, POSSESSÓRIA & USUCAPIÃO, p. 60, 2ª ed., São Paulo, Atlas, 1979). A Requerente foi despojada da posse por ato dissimulado da Ré, que pretende continuar ocupando o bem através de meios ilícitos. Há, portanto, permanência do poder de fato sobre a coisa pela Ré e desapossamento, arrebatamento por parte da Requerente da posse direta. Cabe salientar que o elemento característico do esbulho é a perda da posse por parte do esbulhado em favor do esbulhador, cabendo o interdito de reintegração para reavê-la. A perda da posse direta ocorreu no momento do descumprimento do contrato, pois neste instante, o aludido acordo foi desfeito (vide cláusula n.º do mesmo). A jurisprudência tem o seguinte entendimento: "Havendo cláusula resolutória expressa, pode o promitente vendedor propor ação de reintegração de posse, indep

endentemente da propositura, prévia ou concomitante da ação de rescisão de contrato." (STF - RTJ 72/8, 74/449, 83/401, RT 483/215, RJTJESP 111/93, JTA 103/191). Portanto, o esbulho é flagrante e neste sentido a legislação é uníssona, como se comprova a seguir pela fundamentação legal da matéria ora analisada. III - DO DIREITO Preconiza o artigo 1210 caput do Código Civil Brasileiro que: "Art. 1210 - O possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, e restituído, no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser mo

NOTA DA REDAÇÃO

RTJ