

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

RESCISÃO CONTRATUAL

NOTIFICAÇÃO — ESBULHO POSSESSÓRIO - COMPRA E VENDA - ENTREGA DAS CHAVES - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CLÁUSULA - EXPEDIÇÃO DE MANDADO - CONSTITUTO POSSESSÓRIO

EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE e (qualificações), residentes na Rua nº, na Comarca de, ele portador da Cédula de Identidade/RG nº, ela portadora da Cédula de Identidade/RG nº, e inscritos em comum no CPF/MF sob nº, vêm mui respeitosamente, por seu procurador subscrito, estabelecido na Comarca de, na Av. nº, propor a presente REINTEGRAÇÃO DE POSSE em face de (qualificação), residente e domiciliada na Comarca de, na Rua nº, portadora da Cédula de Identidade/RG nº, e inscrita no CPF/MF sob nº, com fulcro no Código de Processo Civil, artigos 926 a 931, com pedido cumulado de Reintegração Liminar e "Inaudita Altera Pars", para o que vêm expor, demonstrar e pedir: DOS FATOS: 1. Em data de de de os autores adquiriram da ré, via escritura pública de Venda e Compra lavrada no livro, fls., do Cartório do Distrito da, na Comarca de, e consoante o registro nº, na matrícula nº doº C. R. Imóveis de, o seguinte imóvel, pelo qual pagaram, à vista, a importância de R\$ (....). "DATA DE TERRAS Nº (....), da quadra nº (....), com área de m2, situada no Jardim, em, contendo uma residência com m2, em alvenaria, com frente para a Rua nº, medindo m; lado direito divisa com a data nº, com m; lado esquerdo divisa com a data nº, com m, e aos fundos divisa com parte da data nº, com m, devidamente matriculado sob nº m do C.R.I. doº Ofício de" Anexo traslado da escritura constando o registro aquisitivo mencionado, nº, na matrícula, Como se pode ver pelo exame do teor de mencionado traslado da escritura, os autores adquiriram a posse pelo constituto possessório. Assim, figura na cláusula da escritura: "Que, achando-se paga e satisfeita do preço da venda feita; cede e transfere aos outorgados toda posse, domínio, direito e ação que exercia sobre o imóvel vendido, dando-lhes quitação da integralidade do preço ajustado e havendo-os empossados em definitivo no mesmo imóvel, por força deste público instrumento e do constituto possessório, obrigando-se ..." E, em seguida, na mesma cláusula, ficou avençada a entrega das chaves do imóvel "no ato da assinatura desta escritura". Vê-se, assim, desde logo, estar indene de dúvidas a transmissão da posse, via constituto possessório, com entrega das chaves imediatamente. Apesar disso, a ré não efetuou a efetiva entrega do imóvel aos autores, passando a ter apenas a posse direta, já em nome destes, pela referida "cláusula constituti". 2. Ocorre que os autores adquiriram o imóvel para seu uso próprio, eis que o autor varão foi transferido para, pelo Banco, com data para tomar posse no último dia do corrente mês de, consoante, aliás, prova a anexa cópia da "Carta de Apresentação" datada de de último, onde consta a data da posse. 3. Fiando-se nas promessas de efetiva entrega do imóvel em poucos dias, os autores esperaram, depois esperaram mais outros dias. O tempo foi passando, e o imóvel não foi devolvido. Por isso, em data de de de os autores efetuaram Notificação Premonitória, dando à ré o prazo de dias para a desocupação do imóvel, conforme registro nº, do Cartório de Registro de Títulos e Documentos doº Ofício de, doc. anexo. Entretanto, findo o prazo da notificação no último dia de, permanece o imóvel ocupado pela ré. Logo, a ocupação do mesmo a partir de de constitui-se em flagrante esbulho possessório. Estes, em resenha, os fatos. O DIREITO APLICÁVEL. REINTEGRAÇÃO LIMINAR E SEM AUDIÊNCIA DE ADVERSO 4. O art. 1210 do CC prevê que: "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

molestado.." Assim, procedida a notificação para entrega do mesmo imóvel, e vencido seu prazo, está presente o esbulho possessório praticado pela ré. Com isso, os autores podem pedir a reintegração liminar da posse do imóvel, dado que o esbulho tem menos de ano e dia. A doutrina pátria é unânime: Tito Fulgêncio, no vol. 3, pág. 71, de "Da Posse e das Ações Possessórias", preleciona: "Constituto possessório (qui constituit se possidere alieno nomine) é a conversão da posse em detenção, ou da posse medida em posse direta, sem nenhum ato exterior atestando