



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.534.185 - PE (2015/0116682-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE : MAURO MENEZES DA SILVA
AGRAVANTE : MILCA CRUZ LIMA MENEZES
ADVOGADOS : MARCOS ANDRÉ SILVA BRANDÃO - PE012552
RAYANA AZEVEDO BRANDÃO E OUTRO(S) - PE038380
AGRAVADO : TATIANA DA SILVA SANTOS
AGRAVADO : HANER WILLIAMS FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO : RODRIGO DE LUCENA ARAÚJO - PE029793

EMENTA

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO DO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. POSSE JUSTA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DA DEMANDA. AGRAVO DESPROVIDO.

1. "É imprescindível a 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 resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório" (REsp 620787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009).

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrichi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 24 de outubro de 2017 (data do julgamento).

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.534.185 - PE (2015/0116682-9)

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE:

Mauro Menezes da Silva e outra ajuizaram ação reivindicatória contra Tatiana da Silva Santos e outro pretendendo imitir-se na posse do imóvel localizado na Rua Salvador Mendonça, n. 39, Bairro Peixinhos, Olinda/PE, pois este estaria indevidamente ocupado pelos réus.

A Juíza de primeiro grau julgou procedente o pedido para deferir a reintegração dos autores na posse do bem. Interposta apelação pelos requeridos, a Primeira Câmara Extraordinária Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco negou provimento à insurgência.

O acórdão está assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. ATENDIMENTO AOS REQUISITOS DO ART. 1.228 DO CÓDIGO CIVIL. POSSE INJUSTA. 1. A posse exercida com base em promessa de compra e venda que não foi adimplida em sua totalidade, dois anos após o prazo de vencimento do pacto, é, a toda evidência, injusta. 2. Cabível e procedente a ação reivindicatória na hipótese em comento. 3. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. Apelação improvida.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Os recorrentes, além de divergência jurisprudencial, apontaram violação dos artigos 535, II, do Código de Processo Civil de 1973; 884, 885, 1.228, 1.417 e 1.418 do Código Civil, sustentando, em resumo: i) negativa de prestação jurisdicional por parte da Câmara estadual; ii) não estar demonstrado um dos requisitos necessários à procedência do pedido reivindicatório, a saber, a posse injusta, pois esta está embasada em compromisso de compra e venda, adimplido substancialmente; e iii) que a perda de 75% do valor pago é ilícita, dado que permitirá o enriquecimento sem causa dos promitentes vendedores.

Contrarrazões às fls. 240-246 (e-STJ).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Por decisão monocrática deste signatário (e-STJ, fls. 261-264), negou-se provimento ao recurso especial, estando o *decisum* resumido na seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. POR INADIMPLEMENTO. POSSE INJUSTA CARACTERIZADA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. RECURSO IMPROVIDO.

1. A negativa de prestação jurisdicional caracteriza-se pela recusa do juiz, mesmo após provocado por meio de embargos de declaração, em decidir todas as questões submetidas ao seu julgamento, com fundamentação dotada de clareza, coerência lógica entre premissas e conclusões e profundidade suficiente a amparar o resultado, revelando-se desnecessário, contudo, a manifestação judicial sobre todos os argumentos declinados pelas partes.

2. "Exercida a posse por força de contrato de promessa de compra e venda, inadmissível a reivindicatória contra o promissário-comprador sem prévia ou simultânea rescisão do contrato, haja vista que, enquanto não desfeito o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse do que se comprometeu a adquirir" (REsp 8.173/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/12/1991, DJ 09/03/1992, p. 2584).

3. É inadmissível o julgamento de questão na via especial que não foi prequestionada pela Corte de origem.

4. Recurso especial improvido.

Os promitentes vendedores apresentaram agravo interno (e-STJ, fls. 268-273) refutando os óbices apontados pela decisão agravada, bem como repisaram os fundamentos aduzidos nas razões do apelo nobre acerca da negativa de prestação jurisdicional, dos requisitos do pedido reivindicatório e da perda do valor pago.

Impugnação às fls. 277-278 (e-STJ).

Em juízo de retratação, esta relatoria deu provimento ao recurso especial a fim de julgar improcedente o pedido da exordial, nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fls. 282-288):

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. INEXISTÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PRÉVIA. POSSE JUSTA. AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DA DEMANDA. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO, EM JUÍZO DE RETRATAÇÃO.

Opostos embargos de declaração em duas oportunidades, ambos foram



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

rejeitados.

Nas razões do presente agravo interno (e-STJ, fls. 343-353), os agravantes alegam que houve a rescisão contratual simultânea do contrato, o que viabiliza o ajuizamento da ação reivindicatória.

Impugnação às fls. 357-361 (e-STJ).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.534.185 - PE (2015/0116682-9)

VOTO

O SENHOR MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE (RELATOR):

Os argumentos trazidos pelos insurgentes não são capazes de modificar as conclusões da decisão agravada.

Com efeito, a jurisprudência do STJ entende que, "exercida a posse por força de contrato de promessa de compra e venda, inadmissível a reivindicatória contra o promissário-comprador sem prévia ou simultânea rescisão do contrato, haja vista que, enquanto não desfeito o negócio jurídico, injusta não pode ser considerada a posse do que se comprometeu a adquirir" (REsp 8.173/SP, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 17/12/1991, DJ 09/03/1992, p. 2584) .

Na hipótese dos autos, foi firmado contrato de promessa de compra e venda em 10/3/2008, no valor total de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), sendo que, na ocasião da assinatura do contrato, foi efetuado o pagamento de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), e o restante deveria ser pago (R\$ 17.000,00 – dezessete mil reais) no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Cumprе assinalar, na espécie, a existência de cláusula contratual expressa no sentido de que o inadimplemento do valor remanescente acarretaria a rescisão contratual por arrependimento dos promissários compradores, com a perda dos valores já adimplidos. Diante disso, como não foram juntadas provas da quitação do valor residual e a obrigação venceu em junho de 2008, a posse exercida até o ano de 2010 seria injusta.

Todavia, a jurisprudência desta Corte Superior tem se firmado no sentido de ser imprescindível a prévia manifestação judicial para dar concretude à rescisão do compromisso de compra e venda de imóvel, mesmo nas hipóteses em que exista cláusula resolutória expressa, em homenagem ao princípio da boa-fé objetiva.

Nesse sentido:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. OMISSÃO DO ACÓRDÃO. INOCORRÊNCIA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. NÃO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DEMONSTRADO.

1. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser "imprescindível a 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 resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos. 3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório". (REsp 620787/SP, de minha relatoria, QUARTA TURMA, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009, REPDJe 11/05/2009, REPDJe 15/06/2009).

2. Não há falar em afronta ao artigo 535 do CPC se o Tribunal de origem examinou os aspectos delineados na lide e apresentou os fundamentos fáticos e jurídicos nos quais apoiou suas conclusões.

3. Para que se configure o prequestionamento da matéria, há que se extrair do acórdão recorrido pronunciamento sobre as teses jurídicas em torno dos dispositivos legais tidos como violados, a fim de que se possa, na instância especial, abrir discussão sobre determinada questão de direito, definindo-se, por conseguinte, a correta interpretação da legislação federal (Súmula 211/STJ).

4. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ), o que não ocorreu na hipótese.

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013 - sem grifo no original)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA PELA PROMITENTE-VENDEDORA COM ALEGAÇÃO DE INADIMPLEMENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DEFERIMENTO DE LIMINAR SEM PRÉVIA MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO. EFICÁCIA DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA. PRECEDENTES. CONSTRUÇÃO DE PRÉDIO NO IMÓVEL LITIGIOSO EM ESTÁGIO AVANÇADO. ACESSÃO INVERSA. APLICAÇÃO DA REGRA DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 1255 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1 - Contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado no ano 2000 entre as partes para a construção de um edifício comercial de 19 andares, incluindo Centro Cultural, projetado por Oscar Niemeyer, na Praia do Botafogo, na Cidade do Rio de Janeiro, permutando-se por área construída.

2 - Demora de vários anos no início da execução da obra ensejada pela propositura de ação civil pública, cuja decisão final apenas transitou em julgado em 2008.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3 - Desentendimento posterior entre as partes, ensejando a propositura de duas ações judiciais contrapostas (ação ordinária pela promitente compradora e ação de reintegração de posse pela promitente vendedora), no final de 2009, com pedidos de liminar.

4 - Concessão de liminar de reintegração de posse em favor da promitente-vendedora (FGV), confirmada pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

5 - Polêmica em torno da possibilidade de resolução automática do contrato de promessa de compra e venda, mediante simples notificação extrajudicial, em face da existência de cláusula resolutiva expressa.

6 - Ausência de formulação de pedido de resolução judicial do contrato na petição inicial da ação de resolução do contrato.

7 - Fato superveniente consistente no início da execução da obra, tendo sido concluído entre 40% e 65% do cronograma previsto no projeto inicial.

8 - Aplicação da regra do parágrafo único do art. 1255 do Código Civil de 2002, que introduziu a hipótese de acessão invertida no Direito brasileiro.

9 - Reconhecimento da boa-fé da promitente-vendedora, que deu início às obras, com base em liminar de reintegração de posse, confirmada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro.

10 - Manutenção da promitente-vendedora na posse do imóvel, relegando-se a fixação de eventual indenização para as instâncias ordinárias nos processos em andamento.

11 - Doutrina e jurisprudência acerca dos temas debatidos.

12 - Recurso especial desprovido. (REsp 1342754/RJ, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 23/10/2012, DJe 05/11/2012 - sem grifo no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. VIOLAÇÃO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. RESOLUÇÃO DO CONTRATO POR INADIMPLEMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. NECESSIDADE DE MANIFESTAÇÃO JUDICIAL PARA A RESOLUÇÃO DO CONTRATO. PRECEDENTES.

1. Afasta-se a alegada violação do art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido, integrado pelo julgado proferido nos embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. Diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva norteador dos contratos, na antecipação de tutela reintegratória de posse, é imprescindível 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 resolutória expressa.

3. Não se conhece da divergência jurisprudencial quando os julgados dissidentes cuidam de situações fáticas diversas.

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 969596/MG, Rel. Min. João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 18/05/2010, DJe 27/05/2010 - sem grifo no original)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE AJUIZADA EM VIRTUDE DE INADIMPLENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Não há violação ao artigo 535 do CPC quando a Corte de origem aprecia a questão de maneira fundamentada, apenas não adotando a tese do recorrente.

2. É imprescindível a 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 resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.

3. Por conseguinte, não há falar-se em antecipação de tutela reintegratória de posse antes de resolvido o contrato de compromisso de compra e venda, pois somente após a resolução é que poderá haver posse injusta e será avaliado o alegado esbulho possessório.

4. Recurso provido em parte, para afastar a antecipação de tutela. (REsp 620787/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28/04/2009, DJe 27/04/2009 - sem grifo no original)

Dessa forma, como na presente hipótese não houve interpelação judicial a fim de configurar a rescisão contratual, e mesmo havendo cláusula resolutória expressa, a posse dos recorrentes estava embasada no contrato de compromisso de compra e venda, tornando-a, portanto, justa e afastando os requisitos necessários à propositura da ação reivindicatória.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0116682-9

AgInt nos EDcl nos EDcl no
REsp 1.534.185 / PE

Números Origem: 2439774 243977400 29494020108170990

PAUTA: 24/10/2017

JULGADO: 24/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. Dra. **LUIZA CRISTINA FONSECA FRISCHEISEN**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: TATIANA DA SILVA SANTOS
RECORRENTE	: HANER WILLIAMS FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO	: RODRIGO DE LUCENA ARAÚJO - PE029793
RECORRIDO	: MAURO MENEZES DA SILVA
RECORRIDO	: MILCA CRUZ LIMA MENEZES
ADVOGADOS	: MARCOS ANDRÉ SILVA BRANDÃO - PE012552
	RAYANA AZEVEDO BRANDÃO E OUTRO(S) - PE038380

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: MAURO MENEZES DA SILVA
AGRAVANTE	: MILCA CRUZ LIMA MENEZES
ADVOGADOS	: MARCOS ANDRÉ SILVA BRANDÃO - PE012552
	RAYANA AZEVEDO BRANDÃO E OUTRO(S) - PE038380
AGRAVADO	: TATIANA DA SILVA SANTOS
AGRAVADO	: HANER WILLIAMS FRANCISCO DOS SANTOS
ADVOGADO	: RODRIGO DE LUCENA ARAÚJO - PE029793

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Moura Ribeiro, Nancy Andrighi, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.