



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.869 - BA (2015/0155083-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : CST EXPANSÃO URBANA LTDA
ADVOGADOS : PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471
ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254
GISLANE JUNQUEIRA BRANDÃO E OUTRO(S) - BA011467
AGRAVADO : AURELINO FLORENCIO GOMES
AGRAVADO : RITA MARIA DE GÓES MORENA GOMES
ADVOGADOS : MIGUEL DE SOUZA CARNEIRO - BA002590
PEDRO DANTAS DE CARVALHO JUNIOR - BA011741
PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471
RENATO DA COSTA LINO DE GOES BARROS - BA022889
MARIA JOSÉ NEVES FERNANDES - BA026256
ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) -
AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO
MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO.
INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. 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.

2. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 10 de outubro de 2017 (Data do Julgamento)

MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.869 - BA (2015/0155083-0)

AGRAVANTE : CST EXPANSÃO URBANA LTDA
ADVOGADOS : PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471
ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254
GISLANE JUNQUEIRA BRANDÃO E OUTRO(S) - BA011467
AGRAVADO : AURELINO FLORENCIO GOMES
AGRAVADO : RITA MARIA DE GÓES MORENA GOMES
ADVOGADOS : MIGUEL DE SOUZA CARNEIRO - BA002590
PEDRO DANTAS DE CARVALHO JUNIOR - BA011741
PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471
RENATO DA COSTA LINO DE GOES BARROS - BA022889
MARIA JOSÉ NEVES FERNANDES - BA026256
ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

Cuida-se de agravo interno interposto por CST EXPANSÃO URBANA LTDA contra a decisão monocrática de fls. 415-418, da lavra deste signatário, que negou provimento ao agravo (art. 544 do CPC/73), ante a incidência da Súmula 83/STJ.

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, assim ementado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INADIMPLENTO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMPOSSIBILIDADE DE DEFERIMENTO DO PEDIDO SEM QUE TENHA HAVIDO MANIFESTAÇÃO JUDICIAL ACERCA DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO, AINDA QUE ESTE CONSTE COM CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA E NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. RECURSO IMPROVIDO.

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 e a notificação extrajudicial, não podendo ser deferido o pedido de reintegração de posse apenas.

Opostos embargos de declaração, esse foram rejeitados (fls. 252-255).

Nas razões do recurso especial (fls. 259-267), a recorrente alegou violação dos artigos 63 da Lei 4.591/64; e 1º, VI, da Lei 4.864/65, sustentando, em síntese, a necessidade de deferimento da reintegração de posse, uma vez que os recorridos inadimpliram o contrato de promessa de compra e venda, atrasando o pagamento de três parcelas, considerando a existência de cláusula contratual nesse sentido, além de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ter havido notificação extrajudicial.

Contrarrazões às fls. 348-350.

Em juízo provisório de admissibilidade, inadmitiu-se o reclamo, o que levou à interposição do agravo (art. 544 do CPC/73), que buscava destrancar o processamento daquela insurgência.

Contraminuta às fls. 393-394.

Parecer do Ministério Público às fls. 406-408, recomendando o não provimento do recurso.

Em decisão monocrática (fls. 415-418), este relator negou provimento ao agravo ante a incidência da Súmula 83/STJ, porquanto, necessário o ajuizamento de ação judicial para a resolução do contrato de promessa de compra e venda, a fim de se verificar o cumprimento dos pressupostos para a desconstituição do ajuste, bem como se houve respeito ao princípio da boa-fé, ainda que haja cláusula resolutória expressa.

Nas razões do presente agravo interno (fls. 423-431), a agravante alega, em síntese, que o caso em apreço não se assemelha à moldura fática que compõe os julgados colacionados na decisão agravada. Acrescenta que é o bastante para a resolução do contrato de promessa de compra e venda a prévia interpelação do devedor, na via administrativa, a fim de constituí-lo em mora.

Sem impugnação da parte *ex adversa*.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 734.869 - BA (2015/0155083-0)

EMENTA

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.

1. A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. 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.

2. Agravo interno desprovido.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator):

O agravo interno não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pela agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Irretocável a decisão agravada, porquanto é cediço nesta Corte Superior que, "*Permanecendo o promissário na posse do imóvel, cabe ao promitente promover a ação de resolução do contrato, não bastando para tanto as interpelações judicial e extrajudicial*" (AgRg no Ag 1004405/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/08/2008, DJe 15/09/2008),

Nesse sentido, são inúmeros os julgados desta Corte Superior:

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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).(...)

5. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1337902/BA, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2013, DJe 14/03/2013)

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.(...)

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 969.596/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 27/05/2010)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE 'RESCISÃO' CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO NA POSSE. LIMINAR. DESCABIMENTO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. IRRELEVÂNCIA. CASO CONCRETO. NECESSIDADE DE DECLARAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTE. RECURSO DESACOLHIDO.

I - A cláusula de resolução expressa, por inadimplemento, não afasta a necessidade da manifestação judicial para verificação dos pressupostos que justificam a resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

II - A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a 'rescisão' (rectius, resolução) do contrato. Destarte, inadmissível a concessão de liminar reintegratória em ação de 'rescisão' de contrato de compra e venda de imóvel.

(REsp 204.246/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 10/12/2002, DJ 24/02/2003, p. 236)

No que tange à possibilidade de deferimento do pedido de reintegração de posse, verifica-se que a Corte de origem, entre outros argumentos, assim consignou, em suas razões de decidir (fls. 238-239):

CST Expansão Urbana Ltda. apelou, arguindo, em síntese, que a ação de reintegração de posse atendeu às condições da ação e pressupostos processuais, pois o inadimplemento dos apelados gerou a extinção do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

contrato particular de promessa de compra e venda, de acordo com a cláusula 9.1 e as Leis nº 4591/64. art. 63 e 4864/64, art. 1º, VI, posto que, devidamente notificados do débito, continuaram inadimplentes; e que tem direito a ser reintegrada na posse do imóvel.

Não merece reforma a r. sentença, pois 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 e a notificação extrajudicial.

Assim, adequada a decisão agravada quanto à aplicação na espécie do óbice da Súmula 83/STJ, assim redigida: *"Não se conhece do Recurso Especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida"*.

2. Do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2015/0155083-0 **PROCESSO ELETRÔNICO** **AgInt no AREsp 734.869 / BA**

Números Origem: 00861763320018050001 140018430896 861763320018050001

PAUTA: 10/10/2017

JULGADO: 10/10/2017

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO MOSCOGLIATO

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	: CST EXPANSÃO URBANA LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471 ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254 GISLANE JUNQUEIRA BRANDÃO E OUTRO(S) - BA011467
AGRAVADO	: AURELINO FLORENCIO GOMES
AGRAVADO	: RITA MARIA DE GÓES MORENA GOMES
ADVOGADOS	: MIGUEL DE SOUZA CARNEIRO - BA002590 PEDRO DANTAS DE CARVALHO JUNIOR - BA011741 PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471 RENATO DA COSTA LINO DE GOES BARROS - BA022889 MARIA JOSÉ NEVES FERNANDES - BA026256 ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Promessa de Compra e Venda

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: CST EXPANSÃO URBANA LTDA
ADVOGADOS	: PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471 ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254 GISLANE JUNQUEIRA BRANDÃO E OUTRO(S) - BA011467
AGRAVADO	: AURELINO FLORENCIO GOMES
AGRAVADO	: RITA MARIA DE GÓES MORENA GOMES
ADVOGADOS	: MIGUEL DE SOUZA CARNEIRO - BA002590 PEDRO DANTAS DE CARVALHO JUNIOR - BA011741 PEDRO BORGES DA SILVA TELES - BA017471 RENATO DA COSTA LINO DE GOES BARROS - BA022889 MARIA JOSÉ NEVES FERNANDES - BA026256 ELISA GRADIN VIANNA FRUGONI - BA039254



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF 5ª Região), Luis Felipe Salomão, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.