



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000292689

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2080146-23.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante PRIMUM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA., são agravados ELIONANDO TELES ALVES e KELIANE DIAS DE SOUZA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto da relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), J.B. PAULA LIMA E ANDRADE NETO.

São Paulo, 26 de março de 2025.

CLAUDIA MENGE

Relatora

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2080146-23.2025.8.26.0000

Relatora: CLAUDIA MENGE

Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado

Processo de origem: 1002047-66.2025.8.26.0320

Agravante: PRIMUM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA

Agravados: ELIONANDO TELES ALVES e OUTRA

Ação: Reintegração de posse e declaratória de rescisão contratual

Comarca: Limeira — 3ª vara cível

Juiz prolator: Mário Sergio Menezes

Voto nº 7.843

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de reintegração de posse e declaratória de rescisão contratual. Liminar indeferida na origem. Insurgência da autora.

- Tutela de urgência. Elementos de convicção insuficientes. Ausência de prova da regular constituição em mora dos agravados. Tutela reintegratória dependente de deliberação judicial quanto à rescisão contratual.

RECURSO DESPROVIDO.

I. Relatório

Trata-se de RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por **PRIMUM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA** contra a r. decisão de fls. 83/84 dos autos da **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL** por ela

promovida contra **ELIONANDO TELES ALVES e OUTRA**, de indeferimento do pedido liminar de reintegração de posse.

Inconformada, a autora, ora agravante, afirma que estão preenchidos os requisitos previstos no art. 561 do Código de Processo Civil, autorizadores da reintegração da posse liminar; que os agravados estão inadimplentes e foram notificados para purgar a mora; que estão presentes os requisitos previstos no art. 300 do CPC. Pede a antecipação da tutela recursal.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 9 e 11), dispensada a juntada das peças obrigatórias na forma do art. 1.017, § 5º, do estatuto processual. Possível, desde logo, levar o recurso a julgamento do colegiado, por não formada a relação jurídico-processual na origem.

II. Fundamentação

II.1. Consta dos autos de origem que, em 27/9/2019, a agravante e os agravados celebraram compromisso de compra e venda da unidade nº 70, do bloco 11, do Condomínio Residencial Villaggio Mielli (fls. 9 e 20). Os agravados foram imitidos na posse do imóvel em 21/5/2020.

A agravante afirma que os agravados estão inadimplentes desde novembro/2022 e que foram notificados em 6/11/2024 (fl. 3). Por essa razão, busca a rescisão do contrato e a reintegração na posse do imóvel. Na origem, o pedido liminar de reintegração de posse foi indeferido.

II.2. O deferimento de tutela de urgência está condicionado aos requisitos previstos no art. 300 do Código de Processo Civil, assim a probabilidade do direito e o perigo de dano de difícil reparação ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso, não merece reparo o posicionamento adotado pelo juízo de primeiro grau, diante do não atendimento aos requisitos legais, cenário que faz descabido o deferimento, de pronto, do pedido liminar deduzido pela agravante, especialmente porque não há prova inequívoca do direito invocado.

A interpelação do devedor é requisito imprescindível para a rescisão contratual do compromisso de compra e venda. Nesse sentido é firme o C. Superior Tribunal de Justiça:

1. As questões postas à discussão foram dirimidas pelo órgão julgador de forma suficientemente ampla, fundamentada e sem omissões, portanto, deve ser afastada a alegada violação aos artigos 489 e 1.022 do CPC/15. Precedentes. 2. "De acordo com a jurisprudência desta Corte, o desfazimento do contrato de promessa de compra e venda exige a prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, pois o objetivo da notificação premonitória é permitir ao comprador a oportunidade de purgar a mora e preservar o contrato firmado entre as partes" (EDcl no AgInt no AREsp 1.302.229/SP, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 9/3/2020). (...) (AgInt nos EDcl nos EDcl no AREsp n. 172.693/MT, relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, julgado em 10/10/2022, DJe de 17/10/2022) – sem destaques no original.

A notificação dirigida aos agravados, enviada por telegrama, data de 6/11/2024 (fls. 52/54), data muito anterior ao ajuizamento da demanda (18/2/2025). Cumpre acrescentar que a tutela

de urgência de reintegração de posse pleiteada, por se tratar de medida extrema, depende de tutela jurisdicional quanto à rescisão de compromisso de compra e venda. Nesse sentido já decidiu o C. Superior Tribunal de Justiça:

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)" (AgInt nos EDcl nos EDcl no REsp n. 1.534.185/PE, relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, julgado em 24/10/2017, DJe de 6/11/2017).

O processo pende de deliberação acerca da rescisão contratual, razão pela qual parece açodado o pedido de reintegração de posse baseado na existência de eventual esbulho possessório. Dessa forma, para melhor elucidação dos contornos do caso concreto, recomendável que se aguarde a instauração do contraditório. Até aqui, inviável autorizar a antecipação de quaisquer providências.

Em resumo, porque em cognição sumária não estão preenchidos todos os requisitos legais, é impositiva a manutenção da decisão de indeferimento do pedido liminar deduzido pela agravante.



III. Conclusão

Pelas razões expostas, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

CLAUDIA MENGE

Relatora