AGRAVO DE INSTRUMENTO – DECISÃO QUE NEGA ANTECIPAÇÃO DE TUTELA (TUTELA DE URGÊNCIA/EVIDÊNCIA)

**EXMO. SR. DR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DO E. TRIBUNAL (...).**

**ORIGEM: (...) VARA CÍVEL DO FORO (...), PROCESSO (...) – PROCEDIMENTO COMUM – RESCISÃO / RESOLUÇÃO**

**AUTOR (AGRAVANTE): (...)**

**RÉUS (AGRAVADOS): (...)**

(...), já qualificada nos autos da ação de resolução de compromisso de compra e venda, processo em epígrafe, que promove em face de (...), por seus advogados, vem, respeitosamente, requerer a distribuição do presente

**AGRAVO DE INSTRUMENTO**,

o que faz com fundamento nos artigos 298 e 1.015, I, e seguintes do Código de Processo Civil.

**I – NOME E ENDEREÇO COMPLETO DOS ADVOGADOS (CPC, ART. 1.016, IV)**

Os advogados que funcionam no mesmo são os seguintes:

1 – Pelo agravante:

(...), Endereço: (...)

2 – Pelos agravados:

(...), Endereço: (...)

**II – JUNTADA DAS PEÇAS OBRIGATÓRIAS E FACULTATIVAS (CPC, ART. 1.017)**

Junta-se, desde logo, cópia integral dos autos, declarada autêntica pelo advogado subscritor da presente nos termos do art. 425, IV, do Código de Processo Civil e, entre elas, as seguintes peças obrigatórias:

a) Cópia da r. decisão agravada (fls. XXX dos autos integralmente reproduzidos);

b) Cópia da certidão da intimação da r. decisão agravada (fls. XXX, dos autos integralmente reproduzidos);

c) Cópia da procuração e substabelecimento outorgado aos advogados (fls. XXX dos autos integralmente reproduzidos).

Termos em que, requerendo o recebimento das inclusas razões, instruídas com as peças obrigatórias e facultativas retro apontadas.

Pede deferimento.

Data.

Advogado (OAB)

Origem: (...)

Processo (...) – Procedimento Comum – Resolução

Partes (CPC, art. 1.016, I): (...)

**RAZÕES DO RECURSO**

Egrégio tribunal

Colenda Câmara

**I – EXPOSIÇÃO DO FATO E DO DIREITO (CPC, ART. 1.016, II) E RAZÕES DO PEDIDO DE REFORMA DA DECISÃO (CPC, ART. 1.016, III)**

**FATOS**

A presente demanda funda-se, portanto, no descumprimento da obrigação de pagar as parcelas do preço, fato inequívoco e devidamente comprovado em razão da regular notificação, sem contar as inúmeras tentativas inexitosas de demover os agravados a saldarem sua dívida.

Dessa maneira, na exordial, a agravante requereu a antecipação de parte da tutela pretendida com fundamento nos arts. 294 e seguintes e 300 do Código de Processo Civil, para que fosse reintegrada na posse do imóvel, evitando maiores danos que certamente serão de difícil, senão impossível reparação.

Nada obstante, sobreveio a decisão agravada.

Decisão agravada:

“(...) – Vistos. Recebo petição como aditamento da inicial. Anote-se a alteração do valor da causa. Em que pese a relevância dos fundamentos jurídicos invocados, INDEFIRO o pedido de antecipação de tutela formulado pela requerente, pois ausentes todos os requisitos legais do art. 300, do CPC, havendo risco de irreparabilidade da medida caso seja deferida desde o início (...)”

**DIREITO E RAZÕES DO PEDIDO DE REFORMA**

É inquestionável que os agravados adquiriram imóvel da agravante mediante promessa de venda e compra, obrigando-se, em contrapartida, a pagar prestações mensais e consecutivas.

Ocorre que, mesmo regularmente notificados a purgar a mora, quedaram-se inertes, tornando-se inadimplentes.

Por conseguinte, não pagaram as parcelas devidas e recusam-se a qualquer tipo de acordo, locupletando-se indevidamente da posse do imóvel.

A autora, por outro lado, arca com o prejuízo causado pelos réus, posto que necessita do imóvel para, ao menos, minimizar os prejuízos causados pelo inquestionável descumprimento da avença.

Verifica-se que os réus, desdenhosamente, contando com a pletora de feitos que assoberba o Poder Judiciário, o que certamente independe da vontade de Vossa Excelência, mantém a posse do imóvel em completo locupletamento ilícito.

A necessidade de antecipação da tutela pretendida (reintegração de posse) é medida que se impõe, notadamente em razão da característica condominial do imóvel objeto do pedido, sendo certo que os agravados, inclusive, deixaram de pagar as despesas condominiais, conforme prova documento anexo.

Demonstrado, portando, o periculum in mora e a probabilidade do direito, mister se faz a tutela de urgência com supedâneo art. 300 do Código de Processo Civil.

A prova que instruiu a inicial é robusta.

Verifique Vossa Excelência a jurisprudência pátria, que tem admitido remansosamente a antecipação de tutela nesses casos:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Agravo de instrumento. Compromisso de compra e venda. Cohab/SP. Resolução Contratual c.c. reintegração de posse. Pedido de antecipação da tutela de reintegração. Inadimplemento incontroverso da mutuária. Preenchimento dos requisitos do artigo 273, do CPC [atual art. 300]. Decisão mantida. Recurso Improvido” (0206927-81.2012.8.26.0000, rel. José Joaquim dos Santos, São Paulo, 2ª Câmara de Direito Privado, j. em 18.12.2012, Data de registro: 19.12.2012, Outros números: 2069278120128260000).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Antecipação da Tutela. Rescisão contratual. Pagamento parcial do valor de aquisição do imóvel. Existência de significativos débitos referentes a despesas de condomínio e de Imposto Predial e Territorial Urbano. Preenchimento dos requisitos a que se refere o art. 273, I, do Código de Processo Civil. [atual art. 300] Deferimento da antecipação da tutela para pronta reintegração de posse. Agravo provido” (Agravo de Instrumento 9051371-11.2004.8.26.0000 – rel. Luiz Antonio de Godoy – 1ª Câmara de Direito Privado – Data de registro: 23.09.2004 – Outros números: 356.628-4/2-00, 994.04.073985- 1).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Tutela Antecipada. Compromisso de compra e venda. Rescisão. Reintegração de posse. Agravo de Instrumento manifestado contra decisão que concede a tutela antecipada em ação de rescisão de compromisso de compra e venda, tendo em vista o não pagamento pelo compromissário comprador, há anos, das prestações, despesas condominiais e IPTU, dando ensejo ao início da execução para satisfação das despesas condominiais, com designação de peças para venda do apartamento penhorado. Requisitos autorizadores da tutela antecipada presentes. Recurso não provido” (Agravo de Instrumento 115.212-4 – São Paulo – 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paul – v.u. – Rel. Des. Marcondes Machado – em 20.08.1999).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Ação de rescisão. Compromisso particular de compra e venda de imóvel a prazo cumulada com reintegração de posse. Antecipação de tutela. Admissibilidade.

Demonstrado quantum satis da existência dos requisitos legais, perfeitamente cabível é a concessão de antecipação de tutela de reintegração de posse, posse essa que não se confunde com posse velha”, dês que concedida em caráter precário. Tomada definitiva liminar que autorizou a compradora inadimplente a retirar bens pessoais do imóvel. Mantida a reintegração. Recurso parcialmente provido” (Agravo de Instrumento 88.167-4-Guarujá – 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo –v.u. – rel. Des. Rebouças de Carvalho – em 12.08.1998).

De fato, na esteira destes julgados, é preciso verificar nos termos da cláusula (XX) do contrato (fls... dos autos integralmente reproduzidos), que a reintegração e a posse precária foram expressamente previstas, sendo apenas autorizada a permanência dos agravados na posse se estivessem em dia com as obrigações que assumiram.

Inúmeros outros julgados alinham-se no mesmo sentido:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Tutela antecipada. Possibilidade de antecipação da tutela, pendente decisão final em ação de rescisão contratual, cumulada com perdas e danos e reintegração de posse.

Decisão reformada. Recurso provido” (Agravo de Instrumento 96.290-4 – São Paulo – 1ª Câmara de Direito Privado – rel. Alexandre Germano – 15.12.1998 – v.u.).

Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. “Tutela antecipada. Possessória. Reintegração de posse. Presença dos requisitos legais necessários à antecipação pretendida revistos no artigo 273, I, do Código de Processo Civil [atual art. 300]. Inconfundibilidade com o pedido de liminar não típica das ações possessórias. Tutela deferida. Recurso provido” (Agravo de Instrumento 00718150-6/004 – São Paulo – 12ª Câmara – rel. Campos Mello – j. em 14.11.1996 – Decisão: unânime – RT 740/329).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais. “Reintegração de posse. Antecipação da tutela. Liminar. Promessa de compra e venda. Mora. Comprovada a mora dos compradores, a sua posse passa, quando estabelecido em contrato, a ser precária, sendo lícito ao vendedor ajuizar ação de reintegração de posse, com pedido de antecipação de tutela e concessão de liminar, com o intuito de reaver a posse do imóvel objeto do contrato” (Agravo de Instrumento 226689-5/00 – Belo Horizonte – 2ª Câmara Cível – rel. Juiz Almeida Melo – j. em 26.11.1996 – Decisão: unânime).

Tribunal de Alçada do Rio Grande do Sul. “Ação de rescisão de contrato cumulada com perdas e danos com pedido de tutela antecipada de reintegração de posse do estabelecimento comercial. Pode o magistrado decidir num só e suficiente momento aquilo que, antes e conservadoramente, era decidido em dois ou mais momentos, postergando a prestação jurisdicional em favor, invariavelmente, do inadimplente, do devedor, que se beneficiava injustificadamente da morosidade processual. Havendo prova inequívoca, convencendo-se o magistrado da verossimilhança da alegação, verificado o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, pode ser deferido o pedido de antecipação provisória da tutela, de reintegração de posse do estabelecimento comercial. Agravo improvido” (Agravo de Instrumento 196022180 – 03.04.1996 – 7ª Câmara Cível – rel. Vicente Barroco de Vasconcelos).

A medida que se pleiteia, no que tange à antecipação da tutela de reintegração de posse, diferentemente do que sustenta a decisão agravada, não é irreversível, posto que a posse provisoriamente concedida pode ser revogada a qualquer tempo conforme já decidiu este Tribunal:

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Contrato. Compromisso de compra e venda. Ação de rescisão contratual. Antecipação de tutela. Indeferimento. Pretensão viável ante a comprovação da mora e a não configuração da irreversibilidade da medida. Recurso provido” (Agravo de Instrumento 194.395-4 – São Paulo – 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – v.u. – rel. Des. Carlos Roberto Gonçalves – em 13.03.2001).

Tribunal de Justiça de São Paulo. “Agravo. Despacho que inadmitiu pedido de tutela antecipada em ação de rescisão de compromisso de compra e venda c/c a reintegração de posse. Presentes os pressupostos que autorizam a concessão de tal benefício. Não configurada a irreversibilidade da medida. Recurso provido” (Agravo de Instrumento 44.522-4 – São Paulo – 10ª Câmara de Direito Privado – rel. Ruy Camilo – 27.05.1997 – v.u.).

**II – PEDIDO**

Tendo em vista o inquestionável direito de a agravante obter a posse do imóvel ante o inadimplemento dos agravados, requer a antecipação da pretensão recursal para determinar a incontinenti reintegração da agravante na posse do imóvel (CPC, art. 1.019, I).

Ao final, requer o agravante o provimento deste recurso, com a reforma da decisão agravada, determinando-se ou confirmando-se a imediata reintegração da agravante na posse do imóvel.

**III – REQUERIMENTO**

Isto posto, serve a presente para requerer ao Insigne Relator que determine a intimação dos agravados (CPC, art. 1.019, II) para responder no prazo legal.

Ou (na hipótese de os agravados ainda não terem sido citados):

...determine a intimação dos agravados (CPC, art. 1.019, II), por carta com aviso de recebimento, no endereço constante do preâmbulo deste recurso, ou seja (...) para responder no prazo legal.

Termos em que, cumpridas as necessárias formalidades legais, pede e espera deferimento como medida de inteira JUSTIÇA.

Data

Advogado (OAB)