



5ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5738405.84.2022.8.09.0000

COMARCA DE BURITI ALEGRE

AGRAVANTE: ALMEIDA MULTIMARCAS LTDA

AGRAVADO: MARCO TÚLIO FERREIRA DE SOUZA

RELATOR: DES. MARCUS DA COSTA FERREIRA

DECISÃO LIMINAR

Trata-se de **AGRAVO DE INSTRUMENTO** interposto por **ALMEIDA MULTIMARCAS LTDA**, visando atacar a decisão interlocutória (movimento 10 do processo originário nº 5595328.57.2022.8.09.0019) proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível da comarca de Buriti Alegre, Dr. Pedro Ricardo Morello Brendolan, nos autos da *Ação Declaratória de Rescisão Contratual cumulada com Indenização por Danos Morais e tutela de urgência* ajuizada contra **MARCO TÚLIO FERREIRA DE SOUZA**, no bojo da qual o magistrado singelo indeferiu o pedido liminar de reintegração de posse do veículo, que havia sido dado pela empresa/Autora como permuta pela obrigação de fazer do Requerido, qual seja, o de construir 2 casas até 07.04.2022.

Em seus fundamentos, o nobre juiz de primeira instância justificou que é assente na jurisprudência a impossibilidade de concessão de liminar de reintegração de posse sem antes ser declarada a rescisão do pacto.

Nas razões do Agravo de Instrumento em apreço, a Agravante/Autora narra que, no dia 20.02.2020, as partes firmaram um Contrato de Venda em que ela, a empresa *Almeida Multimarcas Ltda*, alienou o

automóvel GM-S10 LTZ, placa PYY-0704, ano 2016/2017, RENAVAM 01108029792, pelo valor de R\$ 125.000,00.

Como forma de pagamento, o comprador do veículo, ora Agravado/Requerido, que trabalha como Construtor, comprometeu-se a edificar e entregar 2 casas no loteamento Morada da Colina (Rua Francisco Martins de Moraes, lotes 34-B e 34-A, na cidade de Buriti Alegre-GO), sendo dele todo o custo com materiais de construção e mão-de-obra.

A Recorrente ainda relata que, no dia 04.02.2022, as partes entabularam um Aditivo Contratual, instituindo a cláusula de reserva de domínio, com relação ao veículo, até o cumprimento da obrigação pelo Construtor, Agravado/Requerido, e redefiniram que o termo final para a entrega dos imóveis construídos seria dia 07.04.2022.

Informa que, ante o inadimplemento do Agravado/Requerido, procedeu à notificação extrajudicial, constituindo-o em mora em 01.09.2022, conforme estabelece o art. 525 do CC.

Afirma que, em face do descumprimento da permuta pelo comprador do veículo, ingressou com a ação judicial em 27.09.2022, a fim de rescindir o contrato e ser indenizada moralmente.

No mais, a empresa Agravante/Autora requer a concessão da medida de urgência, para:

- (1) ser imediatamente reintegrada na posse do automóvel, por intermédio da ordem de busca e apreensão, devendo figurar como depositária fiel do bem;
- (2) que seja declarada a rescisão contratual, a fim de poder dar prosseguimento à construção dos imóveis, haja vista o risco de deterioração e perecimento.

Roga, ao final, pela reforma da decisão agravada, confirmando a liminar concedida.

Preparo efetuado.

Relatados os autos. Decido.

Recurso adequado, porque ataca decisão que versa sobre tutela provisória, hipótese prevista no artigo 1.015, I, do Código de Processo Civil.

Extrai-se do teor do artigo 1.019, I, do referido Diploma Processual, que o Relator poderá atribuir efeito suspensivo ao recurso, ou deferir, em sede de antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal, comunicando ao juiz a sua decisão.

No mesmo sentido, o parágrafo único do artigo 995 preceitua que “A eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso.”

Em cotejo ao bojo dos autos, constato estarem **presentes** os pressupostos legais.

De início, convém gizar que este juízo não ignora a jurisprudência consolidada, que orienta não conceder liminar de reintegração de posse antes de declarada a rescisão de contrato de compromisso de compra e venda de um imóvel.

Ad exemplis: STJ, REsp 620787/SP, Min. Luis Felipe Salomão, DJe 27.04.2009; TJGO, AI nº 5359356-67.2022.8.09.0000, Des. José Carlos de Oliveira, 2ª CC, DJe 29.09.2022; TJGO, AI nº 5184651-31.2022.8.09.0149, Des. Jerônimo Pedro Villas Boas, 6ª CC, DJe 12.09.2022; TJGO, AI nº 5226915-59.2022.8.09.0118, Des. Alan Sebastião e Sena Conceição, 5ª CC, DJe 19.08.2022; TJGO, AI nº 5326735-95.2022.8.09.0168, Dr. Altamiro Garcia Filho, 3ª CC, DJe 09.08.2022.

Contudo, o caso dos autos não se trata de um genuíno pacto para aquisição de um imóvel pago de forma parcelada, mas sim, uma **permuta de um veículo por uma obrigação de fazer (construir e entregar os imóveis)**, o que, a meu ver, difere da jurisprudência apontada e dos fundamentos lançados pelo nobre juiz singular no ato judicial ora atacado.

Por isso, passo a analisar o pedido liminar.

Como se sabe, a consequência natural da rescisão de um contrato é as partes retornarem ao estado anterior à celebração do negócio jurídico, com a reintegração do vendedor à posse do bem e a devolução ao comprador do que foi efetivamente pago.

Assim, verifico que, de fato, consta no Contrato de Compra e Venda reproduzido no movimento 1, arquivo 2 (anexo 01), os dados do automóvel alienado e o dever do comprador de empreender a construção das 2 casas, com todos os custos por sua conta:



ALMEIDA MULTIMARCAS - ALMEIDA MULTIMARCAS
28.279.841/0001-07
RUA SÃO VICENTE Nº 94 ITUMBIARA
FONES: (64) 98101-5565/(64) 99666-7734
23/06/22 17H02

00058 CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE VEÍCULOS

⑤ VEICULO VENDIDO

VEÍCULO: GM - CHEVROLET S10 PICK-UP LTZ 2.5 FLEX 4X4 CD
PLACA: PYY-0704 **ANO:** 2017 **COR:** PRETA **ODOMETRO:** 73000 **VALOR:** R\$ 125.000,00 **CHASSI:** 9BG148MK0HC436726
RENAVAM: 11008029792 **DATA/HORA SAIDA:** 20/02/2020 16:42 **ITENS/BRINDE:** MACACO, CHAVE DE RODA, TRIÂNGULO DE SINALIZAÇÃO, ESTEPE (PNEU SOBRESALENTE), SISTEMA DE ILUMINAÇÃO, MANUAL, CHAVE RESERVA

OBSERVAÇÕES GERAIS:

PERMUTA EM TROCA DE 02 CASAS COM 69 METROS, SENDO 56 METROS COM LAJE. TODO O CUSTO DA CONSTRUÇÃO E MÃO DE OBRA SERÁ POR CONTA DO CLIENTE MARCO TÚLIO, INCLUINDO GARANTIA DE 05 ANOS PARA O NOVO PROPRIETARIADO. O PRAZO PARA ENTREGA DA CASA SÃO DE 06 MESES A PARTIR DA LIBERAÇÃO DO LENTEAMENTO ACORDADO ENTRE AS PARTES.

Também é possível constatar pelo Aditivo Contratual visto no movimento 1, arquivo 3 (anexo 02), a existência da Cláusula de *Reserva de Domínio* do veículo em favor da alienante, ora Agravante/Autora, bem como o prazo final para o cumprimento da obrigação de fazer e entregar os imóveis pelo Construtor, comprador do automóvel:

“CLÁUSULA SEGUNDA – TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE”

2. A transferência do veículo supramencionado será efetivada ao **COMPRADOR** após a efetiva entrega dos imóveis a serem construídos na data pactuada, devendo ocorrer após o prazo de 30 (trinta) dias.

2.1. Considerando a forma de pagamento ajustada, notadamente quanto a permuta ajustada na **cláusula décima primeira**, as partes resolvem promover apenas a transferência da **posse precária** do veículo ao **COMPRADOR** ficando, pois, instituída em favor do **VENDEDOR**, a cláusula de **reserva de domínio do bem** até o cumprimento da obrigação instituída ao **COMPRADOR**.

“CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DATA DE ENTREGA DOS IMÓVEIS”

12. O promitente **COMPRADOR** se compromete a realizar a entrega dos imóveis a serem construídos, conforme especificado no **item 11**, na data dia **07 de abril de 2022**, devendo estar em perfeitas condições de habitação.

Permanecem inalteradas e em vigor as demais cláusulas do **Contrato de Compra e Venda** firmado entre as partes no dia **20 de fevereiro de 2022**, desde que não contrariem o que restou convencionado no presente termo aditivo.

Foi apurado de forma unilateral pela empresa alienante, por meio de uma inspeção técnica que, em 28.06.2022, somente 48% da obra estava executada (movimento 1, arquivo 4, anexo 03).

Isso ensejou com que a Agravante/Autora constituísse em mora o Construtor, o qual recebeu a notificação extrajudicial em 01.09.2022, cientificação essa encaminhada para o mesmo endereço por ele informado no Aditivo do Contrato de Venda (movimento 1, arquivo 5, anexo 04).

Vê-se que foi observado o disposto no Código Civil:

Art. 525. O vendedor somente poderá executar a cláusula de reserva de domínio após constituir o comprador em mora, mediante protesto do título ou interpelação judicial.

Dessarte, da forma como a causa se apresenta, força convir que estão satisfeitos os requisitos do artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Assim, a probabilidade do direito invocado pela Agravante/Autora reside na falta de finalização da obra e sua entrega pelo Construtor dia 07.04.2022, porquanto comprovada sua mora pela notificação extrajudicial por ele recebida dia 01.09.2022, bem como garantido o direito da proprietária de reaver a posse direta do veículo, em vista da Cláusula de Reserva de Domínio.

Por certo que também está evidenciado o perigo de dano, pois, sendo o veículo um bem móvel, a

probabilidade de perecimento e diminuição de seu valor de mercado é diretamente proporcional ao transcurso do tempo.

Todavia, não vejo como prosperar o pedido liminar quanto à imediata retomada da construção da obra pela própria empresa Agravante/Autora, mormente considerando que todo o material e trabalho já executado ali foi às expensas do Construtor e, desse modo, certamente que o caso enseja apuração dos valores por ele dispendidos, o que deve ser realizado por uma perícia, até mesmo para que não ocorra locupletamento ilícito por nenhuma das partes.

Não é demais salientar que a presente Decisão Liminar possui caráter precário, de cognição sumária e não exauriente, podendo ser modificada a qualquer momento, em especial depois do imprescindível contraditório e ampla defesa.

ANTE O EXPOSTO, **DEFIRO EM PARTE a tutela recursal.**

CONCEDO a liminar de reintegração de posse do veículo em favor da Agravante/Autora *Almeida Multimarcas Ltda.*

Expeça-se Mandado de Busca e Apreensão do automóvel GM-S10 LTZ, placa PYY-0704, ano 2016/2017, RENAVAL 01108029792, para que seja entregue à empresa *Almeida Multimarcas Ltda.*, devendo figurar como depositária fiel.

Esta decisão servirá como mandado, para cumprimento pelo oficial de justiça e/ou advogados. Quaisquer diligências devem ser direcionadas ao juízo de origem.

INDEFIRO o pedido liminar de retomada da execução da obra pela empresa Agravante/Autora, pelos motivos acima.

Cientifique-se o douto togado primevo deste *decisum*.

Intime-se o Agravado/Requerido, via carta com aviso de recebimento, para que, caso queira, ofereça suas contrarrazões, no prazo legal.

Int.

Datado e assinado digitalmente.

Des. MARCUS DA COSTA FERREIRA

Relator