



Poder Judiciário do Estado de Goiás

1ª Vara Cível

Comarca de Morrinhos

Processo: 5598890-67.2023.8.09.0107

Requerente: Beatriz Rosa Dos Reis Mendes

Requerido (a): Daiane Ferreira De Sousa

DECISÃO

Trata-se de **Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse e Indenização por Danos Morais** ajuizada por **Beatriz Rosa Dos Reis Mendes** em face de **Daiane Ferreira De Sousa e Marcos Cesar Felipe Filho**, todos devidamente qualificados nos autos.

Sustenta a demandante, em síntese, que firmou, com os requeridos, contrato de compra e venda de imóvel com pagamento vinculado, que tem como objeto a compra e venda do imóvel residencial localizado na Rua BV-10, Quadra n.º 12, Lote n.º 15, Setor Jardim Bela Vista II, neste município. Narra que os requeridos se comprometeram a pagar o preço certo e ajustado de R\$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), sendo uma entrada de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), por meio de depósito bancário, com vencimento para o dia 08 de dezembro de 2022; o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mediante liberação de financiamento bancário, junto às Instituições financeiras Banco do Brasil ou Caixa Econômica Federal; e o saldo de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) representado por Nota Promissória, com vencimento para o dia 30 de junho de 2023.

Obtempera que a primeira parcela foi paga no dia 09/12/2022, por meio de depósito bancário e que, no entanto, nenhum outro valor foi adimplido pelos compradores. Acrescenta que os réus, juntamente com o corretor Thiago, alteraram, mediante ardid, a forma de pagamento anteriormente pactuada, oferecendo à autora, o Cheque de n.º 850119, Conta Corrente n.º 47.806-7, de titularidade de "Fênix Consultoria e Cobrança LTDA." – empresa de Daiane -, pós-datado para o dia 10 de março de 2023, o qual, ao ser submetido para compensação e liquidação, foi devolvido pelo motivo 21 (cheque sustado). Diante disto, requer, em sede de tutela, a reintegração da posse sobre o bem.

A inicial veio acompanhada de documentos (ev. 1).

Vieram os autos conclusos.

É o breve relatório. Decido.

Inicialmente, comprovada a hipossuficiência financeira, **DEFIRO** os benefícios da justiça gratuita à demandante, nos termos do art. 98 e seguintes do CPC.

Determino a conversão dos presentes autos em Juízo 100% digital, consoante decreto

Valor: R\$ 488.500,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Comum Cível
MORRINHOS - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: DIEGO MENEZES VILELA - Data: 18/09/2023 11:19:54



nº837/2021 e decreto nº 2.895/2021. Caso haja discordância das partes, informem no feito para retorno ao sistema anterior.

A medida liminar pretendida é prevista no ordenamento jurídico, onde impõe como requisitos para a sua concessão a existência da probabilidade do direito invocado na petição inicial, consistente na prova inequívoca e o convencimento da verossimilhança da alegação, e ainda, e ainda o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). Diz o art. 300, 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.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia. § 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão."

Observando os elementos acima mencionados, que servem de norte para concessão da liminar pleiteada, vislumbro que seu deferimento é medida que se impõe, vez que presentes os pressupostos necessários para tanto.

Nos termos do artigo 561 do CPC, para que o pedido liminar de reintegração de posse seja deferido, aquele que se diz esbulhado deve, obrigatoriamente, comprovar determinados requisitos, quais sejam, a posse, ocorrência do esbulho, sua data e a efetiva perda da posse. Veja-se:

"Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração."

No caso em questão, verifica-se que é incontroversa a posse anterior da demandante, e a inadimplência dos demandados, conforme se verifica da devolução do cheque dado em pagamento.

Ressalta-se que a cláusula 9ª do contrato celebrado pelas partes prevê a rescisão imediata do contrato em caso inadimplência, decorridos 5 (cinco) dias da notificação.

Neste ponto, a demandante notificou extrajudicialmente os Requeridos, restando configurada a mora, mostrando-se cabível a reintegração de posse pretendida pela parte autora, vez que os Réus estão em poder de bem que não é seu.

Frise-se, os demandados, ao deixarem de cumprir com as obrigações do contrato,



incorreram em mora, configurando, a partir deste momento, a prática do esbulho possessório, estando na posse de um bem pelo qual não pagou. Nestes termos, é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA INDEFERIDA NO JUÍZO DE PRIMEIRA INSTÂNCIA. ARTIGO 300 DO CPC. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. POSSIBILIDADE. ARTIGO 561 DO CPC. 1. Para o deferimento da tutela provisória de urgência faz-se imprescindível a presença concomitante da probabilidade do direito invocado e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, consoante preleciona o artigo 300, do Código de Processo Civil. 2. Conforme o disposto no artigo 561, do CPC, para que o pedido liminar de reintegração de posse seja deferido, aquele que se diz esbulhado deve, obrigatoriamente, comprovar determinados requisitos, quais sejam, a posse, ocorrência do esbulho, sua data e a efetiva perda da posse. 3. Comprovados os requisitos estabelecidos nos artigos 300 e 561 do CPC, está patente o direito do autor/agravante de ter concedida a liminar pleiteada de reintegração de posse do bem móvel. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO REFORMADA. (TJ-GO - AI: 03042249320208090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). JAIRO FERREIRA JUNIOR, Data de Julgamento: 25/01/2021, 6ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 25/01/2021)

Ademais, trata-se de ação de força nova, posto de ajuizada dentro de ano e dia do esbulho, sendo cabível a expedição do mandado liminar de reintegração, nos termos dos artigos 558 e 562 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 558. Regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da Seção II deste Capítulo quando a ação for proposta dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho afirmado na petição inicial.

(...)

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Sendo assim, sem maiores delongas, **CONCEDO A LIMINAR** e **DETERMINO** a expedição de mandado de reintegração de posse em favor da parte autora, a sobre o imóvel localizado à Rua BV-10, Quadra n.º 12, Lote n.º 15, Setor Jardim Bela Vista II, neste município.

Fica deferido ao Oficial de Justiça encarregado do cumprimento do mandado a autorização para arrombamento do imóvel e reforço policial, se necessário, bem como o uso das prerrogativas do art. 212 § 2º do CPC.

Em prosseguimento ao feito, DETERMINO a citação da parte requerida para apresentar contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

Apresentada contestação, intime-se a parte autora para apresentar réplica no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, volvam-me os autos conclusos para fins de saneamento/organização do processo.



Intimem-se. Cumpra-se.

Morrinhos/GO, data e hora da assinatura eletrônica.

Gabriel Lisboa Silva e Dias Ferreira

Juiz de Direito

Valor: R\$ 488.500,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimento Commum Cível
MORRINHOS - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: DIEGO MENEZES VILELA - Data: 18/09/2023 11:19:54

