



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO E PROCESSO CIVIL. INTERDITO PROIBITÓRIO. CARACTERIZADA A POSSE IMEDIATA E O JUSTO RECEIO DE TURBAÇÃO OU ESBULHO. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO. DECISÃO DE PRIMEIRO GRAU REFORMADA.

1 - A decisão agravada revogou liminar de interdito proibitório anteriormente concedida, por considerar insubsistentes os motivos ensejadores de sua manutenção. É indubitável a ocorrência da teratologia de tal decisão, pois exsurge dos fólios a necessidade, in casu, de proteger o direito de posse perante justo receio de turbação ou esbulho.

2 - Comprovação de que a agravante não teve oportunidade de exercer o direito de preferência em possível compra do imóvel litigioso, havendo, ainda, ameaças na sua posse, o que torna imperioso restituir a liminar pleiteada.

3 - Caso em que, se a locadora/agravada tem a intenção de reaver o imóvel, como parece acontecer nos autos sob exame, deve adentrar com ação pertinente, não podendo ser admitido o uso da própria força como forma de solucionar o litígio.

4 - Ademais, o interdito proibitório constitui ação possessória de caráter preventivo, possível de ser aviada pelo possuidor direto contra o indireto, demonstrando o fundado receio de ameaça à posse exercida, visando impedir que se efetive a turbação ou esbulho.

5 - Posse imediata que restou satisfatoriamente configurada e, conforme documentação e fotografias carreadas aos autos, observa-se que o temor da agravante não é vão, mas, fundado em fatos reais.

6 - Agravo conhecido e provido. Decisão de Primeiro Grau reformada.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de Agravo de Instrumento em que são partes as acima indicadas.

ACORDA a 1ª Câmara Cível deste Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer do agravo de instrumento, para dar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Fortaleza, ___ de _____ de 2009.

Presidente

Relator



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Procurador de Justiça

R E L A T Ó R I O

Trata-se de agravo de instrumento, interposto por PP Pinheiro e Pinheiro Serviços de Lavanderia LTDA-ME, colimando a reforma da decisão interlocutória prolatada pela MM. Juíza da 13ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza-CE, que em autos de ação de Interdito Proibitório, movida pelo agravante em face das agravadas, revogou pleito liminar anteriormente concedido o qual comandava decisão para que as agravadas se abstivessem de turbar ou esbulhar a posse da ora recorrente.

Esclarece a agravante que o presente recurso de agravo de instrumento é cabível e tempestivo, defendendo que a manutenção da decisão atacada poderá causar-lhe prejuízos, posto que amputa qualquer direito de uso do bem pelo locador, deixando-o juridicamente desamparado quanto a qualquer esbulho ou turbação do imóvel objeto do litígio.

Disse, ademais, não ser razoável acreditar que as agravadas, após todos os atos turbativos já praticados, venham a manter a recorrente na posse pacífica, o que somente acontecia sob o manto protetor do provimento judicial agora revogado pela douta magistrada de primeiro grau.

Ao final, requereu a concessão do pleito liminar, a fim de se



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

manter na posse do imóvel, bem como que seja restabelecida a ordem de interdito proibitório impedindo qualquer ato futuro de turbação e/ou esbulho.

Informações devidamente prestadas pelo juiz da causa, a teor do art. 221, § 1º, I, do RITJCE, inclusive, informando que os fatos aduzidos pela agravante correspondem à realidade processual, enquanto são neste azo ratificados pela signatária, pelas próprias razões expendidas na decisão atacada.

Em decisão monocrática, reservei-me a apreciar o pleito liminar após a formação do contraditório, porém, por entender que a causa já está madura, passo desde já a proferir meu voto.

Regularmente intimada, nos termos do art. 221, § 1º, III, do RITJCE, a parte adversa quedou-se inerte.

Recurso sem revisão, ex vi do art. 34, § 3º, do RITJCE.

É o relatório.

V O T O

1. Da admissibilidade recursal:

Inicialmente, verifico que se encontram preenchidos todos os requisitos intrínsecos, que são aqueles concernentes ao direito de recorrer, quais sejam: a) cabimento, porque o agravo é cabível contra decisão interlocutória, a teor do art. 522, do CPC; b) legitimidade,



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

já que interposto pela parte vencida, isto é, prejudicada com os efeitos da decisão atacada, conforme prevê o art. 499, do CPC; c) interesse, tendo em vista que se denota a existência de expectativa para o recorrente, pelo menos em tese, de obter com o recurso situação mais vantajosa do que aquela já decidida (utilidade), e de ser necessária a via recursal eleita para alcançar essa vantagem (necessidade); d) inexistência de fato impeditivo ou extintivo do poder de recorrer, pois, no caso em tela, não há nenhum fato que possa impedir ou mesmo extinguir o direito de recorrer.

Quanto aos requisitos extrínsecos, os quais dizem respeito ao modo de exercício do direito de recorrer, merecem também uma análise individualizada como forma de facilitar a compreensão.

Assim, quanto ao preparo, incide ao caso o art. 511, caput, do CPC, que vaticina: "No ato de interposição do recurso, o recorrente comprovará, quando exigido pela legislação pertinente, o respectivo preparo (...)". Destarte, há nos autos, guia de recolhimento de custas judiciais, atestando que a parte agravante efetuou o pagamento pertinente à quantia exigida. Satisfeito, pois, o comando do mencionado dispositivo.

No que tange à tempestividade recursal, restou plenamente configurada pelo que se denota dos autos, até porque, as agravadas nada argumentaram em sentido contrário.

Por fim, quanto à regularidade formal, encontram-se preenchidos todos os requisitos previstos nos arts. 524, 525 e 526,



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

do CPC, motivo pelo qual estando satisfeitos todos os pressupostos de admissibilidade recursal, tanto os intrínsecos quanto os extrínsecos, indispensáveis à ulterior apreciação do mérito do recurso, impõe-se o conhecimento do agravo, devendo o mesmo ter seguimento.

2. Do mérito recursal:

Conforme anunciado no relatório, o ponto controvertido na presente angulação recursal diz respeito à revogação de liminar anteriormente concedida, decisão emanada do Juízo da 13ª Vara Cível da Comarca de Fortaleza-Ce.

Vale lembrar que o decisum originou-se em Ação de Interdito Proibitório intentada pelo agravante em face das agravadas, relativa a imóvel do qual detém a posse, através de contrato de sublocação firmado entre a agravante e a sublocadora BOVARY SERVIÇOS LTDA que, por sua vez, havia firmado contrato anterior de locação com a proprietária Sra. MARIA LUIZA DOMINGUES CAMPOS.

Com isso, a agravante entrou na posse do imóvel, na qualidade de inquilina, conforme contrato de sublocação comercial que repousa às fls. 22/25.

Ab initio, é mister observar que não cabe ao Tribunal, nomeadamente, em sede de agravo de instrumento, adentrar na razoabilidade subjetiva da decisão do juiz, devendo restringir-se ao exame da legalidade, verificando, inclusive, se referida decisão é ou



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não teratológica. E, sobre este prisma, entendo que a decisão agravada destoa da legalidade.

Assim, numa análise perfunctória, vislumbra-se que a decisão agravada merece reforma, pois não levou em consideração as disposições concernentes à Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato), que assim preconiza:

"Art. 27. No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar - lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

Parágrafo único. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente."

Art. 28. O direito de preferência do locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de trinta dias.

Art. 30. Estando o imóvel sublocado em sua totalidade, caberá a preferência ao sublocatário e, em seguida, ao locatário. Se forem vários os sublocatários, a preferência caberá a todos, em comum, ou a qualquer deles, se um só for o interessado." Grifei.

Ora, denota-se da documentação carreada aos autos que à agravante não foi dado o direito de preferência, na forma legalmente



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

estabelecida. No comunicado constante às fls. 29, a agravada Maria Luiza Domingues Campos comunica à agravante que o imóvel sublocado está sendo negociado e em razão disto e fazendo cumprir o direito de preferência na compra do imóvel, uma vez que já houve a Notificação Extrajudicial, a locadora concede o prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento desta para manifestação.

Como outrora transcrito, o prazo para exercer o direito de preferência na compra do imóvel locado é de 30 dias e não 05, como erroneamente consta da citada notificação. Por seu turno, a segunda notificação acostada às fls. 32 dos autos não se presta ao seu desiderato, posto que firmada por quem não foi parte no contrato de sublocação. Destarte, se a agravante não teve oportunidade de exercer o direito de preferência em possível compra do imóvel e há ameaças na sua posse, razoável se faz restituir a determinação liminar de interdito proibitório.

Ressalte-se, por oportuno, que caso o locador tenha a intenção de reaver o imóvel, como parece acontecer nos autos sob exame, deverá adentrar com ação pertinente. O que não se pode admitir é o uso da própria força como forma de tentar solucionar o litígio.

Nesse diapasão, assente jurisprudência:

"LOCAÇÃO. INTERDITO PROIBITÓRIO. LIMINAR. CONCESSÃO INAUDITA ALTERA PARTE. SUCESSOR DO LOCADOR QUE PROÍBE O INGRESSO DO LOCATÁRIO NO IMÓVEL. JUSTO RECEIO DE ESBULHO OU TURBAÇÃO DA POSSE.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CARACTERIZAÇÃO. CABIMENTO. O inquilino não pode ser submetido às mãos do locador ou daquele que o suceder, seja na tentativa de retirá-lo fisicamente da coisa seja no propósito de impedi-lo de se utilizar dela conforme foi convencionado, porque para esses fins a Lei exige do senhorio vias próprias e desautoriza o desforço pessoal. (TACSP 2; AI 769.808-00/1; Segunda Câmara; Rel. Juiz Arantes Theodoro; Julg. 28/11/2002)." Grifei.

Ademais, o interdito proibitório constitui ação possessória de caráter preventivo, possível de ser aviado pelo possuidor direto contra o indireto, demonstrando o fundado receio de ameaça à posse exercida, visando impedir que se efetive a turbação ou esbulho.

Referida ação tem previsão legal no artigo 932 do Código de Processo Civil, que prevê que o possuidor direto ou indireto, que tenha justo receio de ser molestado na posse, poderá requerer ao juiz a proteção da turbação ou do esbulho iminente, mediante mandado proibitório. Constitui-se, pois, em tutela preventiva, destinada a obstar que o possuidor venha a ser molestado em sua posse, seja por turbação ou por esbulho.

Nessa esteira, colhe-se da lição de Luiz Rodrigues Wambier¹:

"Denomina-se interdito proibitório a ação possessória que se objetiva evitar que a posse seja afrontada, quando houver fundado receio de moléstia. Nessa hipótese a turbação ou esbulho ainda não terá havido. O possuidor ainda não terá sofrido qualquer óbice ao



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exercício da posse, mas os indícios de vir a sofrer são veementes, o que autoriza a proteção possessória preventiva. Trata-se de ação de caráter mandamental. O possuidor, temendo ser turbado ou esbulhado, postula a proteção possessória, mediante a expedição de ordem acompanhada de cominação de pena pecuniária, para o caso de o réu vir a agredir a sua posse."

Para fazer jus à proteção preventiva, o possuidor precisa comprovar os requisitos insertos no artigo 932 do CPC, acerca dos quais assim comenta Ovídio Baptista²:

"O interdito proibitório exige o justo receio e a efetiva ameaça de agressão à posse, de modo que o autor deverá demonstrar, antes de mais nada, que é possuidor, depois, que sofre fundado temor de ser ofendido em sua posse, e finalmente, que o temor, elemento subjetivo, seja real, vale dizer, que a ameaça de turbação ou esbulho possessório não seja apenas um vão temor subjetivo, sem correspondência na realidade."

A posse imediata restou plenamente configurada e, conforme documentação e fotografias carreadas aos autos observo que o temor da recorrente não é vão, mas fundado em fatos reais.

Com isso, percebe-se que a decisão agravada merece reforma, tendo em vista que nela não se acham presentes os aspectos relevantes para sua validade, notadamente no que pertine aos motivos para a sua existência, conforme visto alhures.



ESTADO DO CEARÁ
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

3. Dispositivo:

Ante o exposto, voto pelo conhecimento do presente agravo de instrumento para dar-lhe integral provimento, cassando-se a decisão de primeiro grau ora atacada, concedendo-se, ainda, a liminar requestada, com a determinação de expedição de mandado proibitório em desfavor das agravadas para que se abstenham de esbulhar ou turbar a posse da agravante sobre o imóvel objeto da lide, localizado na Av. Santos Dumont, nº 1810, Loja 01, Bairro Aldeota, nesta Capital, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), de acordo com o que dispõe o artigo 932 da Lei Processual Civil, até o julgamento final da ação possessória em tramitação no juízo a quo.

É como voto.