



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Bartolomeu Bueno
TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

108
239

APELAÇÃO CÍVEL Nº.117384-4
COMARCA: CARUARU - 2ª VARA CÍVEL
APELANTE: JOBIERRY AUGUSTO FEITOSA
APELADO: VALE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
representado por CLODOALDO JOSÉ BARBOSA RAMOS
RELATOR: DES. BARTOLOMEU BUENO

5416

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE E PERDAS E DANOS COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – PRELIMINAR DE NULIDADE POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE CÔNJUGE REJEITADA POR UNANIMIDADE – INADIMPLÊNCIA – BENFEITORIAS – INDENIZAÇÃO - MÉRITO: SENTENÇA MANTIDA – APELAÇÃO IMPROVIDA – DECISÃO UNÂNIME.

Preliminar de nulidade do feito por ausência de citação do cônjuge:

O contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes constitui relação de direito pessoal, meramente obrigacional. Não há, ainda, negociação acerca de direito real imobiliário que enseje a citação do cônjuge do Apelante.

Ainda, não há nos autos sinal de composses ou ato praticado por ambos os cônjuges, o que demandaria a citação de ambos, nos termos do art. 10 do Código de Processo Civil.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, é necessária apenas a citação do cônjuge que firmou o compromisso de compra e venda”. (TJPE, Apelação Cível nº 125844-0, 5ª Cam. Cível, julg. 29/11/2006).

M
Preliminar rejeitada. Decisão unânime.

Mérito:

Notório é que o Apelante construiu a edificação constante do terreno de propriedade da Apelada, de má-fé, eis que inadimplente desde a 2ª prestação relativa a avença. Conforme planilha, o Apelante apenas honrou as duas primeiras parcelas, restando em débito com

239-A 108

todas as outras parcelas posteriores, as quais somavam 23 (vinte e três) quando do ajuizamento da presente demanda.

Neste panorama, conclui-se que o Apelante edificou em terreno alheio, com consciência da sua má-fé, eis que o compromisso de compra e venda não foi cumprido pelo mesmo, diante da sua inadimplência. O terreno não pode ser considerado de propriedade do Apelante tão-somente pela assinatura do compromisso de compra e venda, pois o que se transfere, até total cumprimento da avença, é a posse. Esta afirmação é corroborada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, (STJ, REsp 667242 / PR, 3ª Turma, Julg. 23/08/2007).

Na condição de possuidor de má fé, ao Apelante apenas se confere o direito de obter indenização pelas benfeitorias necessárias, conforme dispõe o art. 1220 do Código Civil.

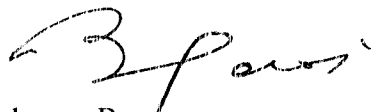
Deste modo, não assiste direito à indenização ao Apelante, eis que a benfeitoria erigida pelo mesmo em terreno alheio, em posse de má fé, não se amolda ao conceito de benfeitoria necessária.

De acordo com a jurisprudência desta Corte, a indenização apenas se confirma em casos nos quais evidenciada a boa fé (TJPE, Apelação Cível nº 50757-9/99, 2ª Câmara Cível, julg. 02 de abril de 2003).

Apelação improvida. Sentença mantida. Decisão unânime.

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 117384-4, em que figuram como Apelante JOBIERRY AUGUSTO FEITOSA, e como Apelado VALE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., representado por CLODOALDO JOSÉ BARBOSA RAMOS, ACORDAM, em Terceira Câmara Cível, os Desembargadores do Egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco, o seguinte: "*À unanimidade de votos, rejeitou-se a preliminar de nulidade do feito por ausência de citação do cônjuge. Mérito: À unanimidade de votos, negou-se provimento ao apelo, nos termos do voto da turma*", tudo de acordo com o relatório, os votos, as notas taquigráficas e o termo de julgamento datado de 15/10/2009, que ficam fazendo parte integrante deste julgado, lavrando-se o acórdão na presente data.

Recife, 11-12-2009



Desembargador Bartolomeu Bueno

Presidente e Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Bartolomeu Bueno
TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 117384-4

COMARCA: CARUARU – 2ª VARA CÍVEL

APELANTE: JOBIERRY AUGUSTO FEITOSA

APELADO: VALE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
representado por CLODOALDO JOSÉ BARBOSA RAMOS

RELATOR: DES. BARTOLOMEU BUENO

RELATÓRIO:

Cuida-se de Apelação Cível interposta nos autos da Ação de Rescisão de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, Cumulada com Reintegração de Posse e Perdas e Danos nº 213.2003.006343-3 contra sentença exarada pelo Juiz monocrático, o qual julgou procedente o pedido do Autor, ora Apelado, declarando rescindido o compromisso de compra e venda celebrado entre as partes, determinando, ainda, a reintegração definitiva na posse ao Autor, ora Apelado.

Em síntese, o Autor, ora Apelado, alegou em sua exordial que o Réu, ora Apelante, não cumpriu sua parte no acordo, pagando apenas as duas primeiras prestações do imóvel objeto do contrato e não mais efetuando quaisquer pagamentos relativos as parcelas posteriores, descumprindo, desta forma, o que fora pactuado. Informa, ainda, que quando da distribuição da presente demanda o Apelante contava com 23 (vinte e três) prestações atrasadas.

Em razões de Apelação, o Apelante pugna, preliminarmente, pela nulidade dos atos processuais, eis que o mesmo é casado e o Autor, ora Apelado, não providenciou a citação da sua esposa. No mérito, o Apelante pede pela fixação de indenização relativa às edificações que erigiu no imóvel objeto da demanda.

Em contra-razões de apelação, a Apelada pede pelo inacolhimento da preliminar, eis que o Apelante não informou o nome da sua esposa nem o local onde se encontrava no início da demanda, vindo apenas agora levantar tal nulidade, e que não seria necessária, no presente caso, a citação da esposa do Apelante. No mérito, pede pela

241
improcedência do pedido indenizatório das edificações, eis que seria necessária a
formulação de tal pedido em outra via processual adequada, eis que as edificações seriam
acessórios, e não o principal, debatido no processo.

É o relatório. À revisão.

Recife, 16-6-2008


Desembargador Bartolomeu Bueno
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Bartolomeu Bueno
TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

110
242

APELAÇÃO CÍVEL Nº 117384-4
COMARCA: CARUARU – 2ª VARA CÍVEL
APELANTE: JOBIERRY AUGUSTO FEITOSA
APELADO: VALE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
representado por CLODOALDO JOSÉ BARBOSA RAMOS
RELATOR: DES. BARTOLOMEU BUENO

VOTO PRELIMINAR: Nulidade do feito por ausência de citação do cônjuge

32

A presente preliminar não pode prosperar. Com efeito, o contrato de compromisso de compra e venda celebrado entre as partes constitui relação de direito pessoal, meramente obrigacional. Não há, ainda, negociação acerca de direito real imobiliário que enseje a citação do cônjuge do Apelante.

Ainda, não há nos autos sinal de composses ou ato praticado por ambos os cônjuges, o que demandaria a citação de ambos, nos termos do art. 10 do Código de Processo Civil.

Nos termos da jurisprudência desta Corte, é necessária apenas a citação do cônjuge que firmou o compromisso de compra e venda, senão vejamos:

"EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. RESOLUÇÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROCEDÊNCIA. APELAÇÃO. PRELIMINAR. EXTINÇÃO DO FEITO POR AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTO DE CONTINUIDADE E DESENVOLVIMENTO VÁLIDO E REGULAR DO PROCESSO. REJEIÇÃO. **PRESCINDIBILIDADE DE CONVOCAÇÃO DE AMBOS OS CONJUGES.** CPC, ART. 10. LEI 8.952/94. MÉRITO. RECONHECIMENTO DO DÉBITO E AUSÊNCIA DE PURGAÇÃO DA MORA. IMPROVIMENTO.

1) Preliminar: em ação de resolução de compromisso de compra e venda cumulada com reintegração de posse, basta a citação do cônjuge que firmou o compromisso; primeiro, porque a possessória é mera decorrência do pedido de resolução, de ordem pessoal; segundo, porque o STJ já fixou entendimento segundo o qual só é imprescindível a citação dos cônjuges nas ações possessórias quando se trata de composses ou ato por ambos praticados. Inteligência do art. 10 do CPC com a redação dada pela lei 8.952/94.

242-A 111
2) Mérito: O apelante reconheceu o débito e, apesar de intimado não purgou a mora. Sentença mantida por seus próprios fundamentos". (TJPE, Apelação Cível nº 125844-0, 5ª Cam. Cível, julg. 29/11/2006)

Além do mais, competia ao Réu, ora Apelante, alegar toda a matéria de defesa, inclusive a eventual nulidade decorrente da ausência de citação do cônjuge, na sua peça contestatória, ônus este do qual não se desonerou.

Diante do exposto, **REJEITO** a presente preliminar, eis que desnecessária a citação do cônjuge em ação que visa a resolução de compromisso de compra e venda.

Recife, 15-10-2009


Desembargador Bartolomeu Bueno
Relator



243

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Bartolomeu Bueno
TERCEIRA CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 117384-4
COMARCA: CARUARU – 2ª VARA CÍVEL
APELANTE: JOBIERRY AUGUSTO FEITOSA
APELADO: VALE VERDE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.,
representado por CLODOALDO JOSÉ BARBOSA RAMOS
RELATOR: DES. BARTOLOMEU BUENO

VOTO MÉRITO:

De início, cumpre ressaltar que o Apelante cinge-se a pleitear, no mérito do seu Recurso de Apelação, a indenização relativa à casa construída no terreno de propriedade da Apelada, com fotos em fls. 33/34, não negando, em passagem alguma, a sua inadimplência, nem contestando a rescisão do compromisso de compra e venda.

Ora, não assiste razão ao Apelante. É notório que o mesmo construiu a edificação constante do terreno de propriedade da Apelada, de má-fé, eis que inadimplente desde a 2ª prestação relativa à avença. Conforme planilha de fls. 40, o Apelante apenas honrou as duas primeiras parcelas da avença, restando em débito com todas as outras parcelas posteriores, as quais somavam 23 (vinte e três) quando do ajuizamento da presente demanda.

Neste panorama, conclui-se que o Apelante edificou em terreno alheio, com consciência da sua má-fé, eis que o compromisso de compra e venda não foi cumprido pelo mesmo, diante da sua inadimplência. O terreno não pode ser considerado de propriedade do Apelante tão-somente pela assinatura do compromisso de compra e venda, pois o que se transfere, até total cumprimento da avença, é a posse. Esta afirmação é corroborada pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme precedente abaixo colacionado:

“EMENTA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. DISTRATO. FRAUDE DE EXECUÇÃO. PRECEDENTE DA CORTE.

N.A.

243-A 113

1. O compromisso de compra e venda, embora assinado em caráter irrevogável e irretratável, não tem o condão de transferir o domínio. Com isso, posterior distrato, ainda que em período suspeito, impede que a execução seja processada com base no imóvel a que se refere o negócio.
2. Recurso especial conhecido e provido". (STJ, REsp 667242 / PR, 3ª Turma, Julg. 23/08/2007).

Ora, na condição de possuidor de má fé, ao Apelante apenas se confere o direito de obter indenização pelas benfeitorias necessárias, conforme dispõe o art. 1220 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Deste modo, não assiste direito à indenização ao Apelante, eis que a benfeitoria erigida pelo mesmo em terreno alheio, em posse de má fé, não se amolda ao conceito de benfeitoria necessária.

De acordo com a jurisprudência desta Corte, a indenização apenas se confirma em casos nos quais evidenciada a boa fé, conforme ilustram os seguintes julgados:

"EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. DESPEJO. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. MÁ-FÉ. (...)

2 - Quem edifica em terreno alheio perde a construção para o proprietário, ressalvada a indenização no caso de boa-fé do agente.

3 - Apelo provido por maioria de votos". (TJPE, Apelação Cível nº 50757-9/99, 2ª Câmara Cível, julg. 02 de abril de 2003).

"EMENTA : CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. PROCURAÇÃO DO ADVOGADO QUE NÃO CONTÉM PODERES ESPECÍFICOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. PROTESTO PELA OUVIDA DO PROMITENTE VENDEDOR. REJEIÇÃO. MÉRITO. PRETENSÃO DE INDENIZAÇÃO POR REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. TERRENO DE PROPRIEDADE ALHEIA. FATO DE INTEIRO CONHECIMENTO DOS APELANTES. MÁ-FÉ. BENFEITORIAS QUE NÃO SE ENQUADRAM NO CONCEITO DE NECESSÁRIAS. APELO IMPROVIDO. (...)

3. Age de má-fé quem edifica em terreno que sabe não ser próprio, não havendo que se falar, na hipótese, em direito à indenização por benfeitorias realizadas, se tais obras não se enquadram no conceito de necessárias". (TJPE, Apelação Cível nº 0107355-0, 1ª Câmara Cível, julg. 15 de agosto de 2006).

24

114
244

Deste modo, agiu bem o Magistrado *a quo* ao rescindir o compromisso de compra e venda e reintegrar o Autor, ora Apelado, na posse do imóvel, sem arbitrar indenização ao Réu, ora Apelado, eis que a edificação foi erigida em terreno alheio, com posse de má fé, não constituindo benfeitoria necessária que enseje a supracitada indenização.

Ainda, deve-se deixar claro que, em exame dos autos, constata-se a má fé processual do Apelante, ao tentar confundir o Magistrado em sua contestação. Conforme bem informado pelo Autor, ora Apelado, em sua exordial de fls. 02/05, mais notadamente nos verbetes 3 e 4, o Apelante pagou apenas as duas parcelas iniciais, “estando vencidas 23 (vinte e três) prestações” até o ajuizamento da demanda.

Com base nesta informação, o Apelante tenta confundir o Magistrado ao informar, em sua contestação de fls. 28/29, que pagou 4 (quatro) parcelas, sem contudo comprovar tal pagamento, prosseguindo com suas alegações e afirmando que o Autor, em sua exordial, assume que “somente restam 23 (vinte e três) prestações, vencidas, o que nos leva a entender que o Contestante liquidou não apenas 4 (quatro), mas 17 (dezesete) parcelas”, entrando em contradição até mesmo com suas informações iniciais, quais sejam, de que havia pago não duas, mas apenas 4 (quatro) parcelas.

Ora, tais informações colacionadas pelo Apelante em sua contestação tentam confundir o Magistrado, eis que a informação trazida pelo Autor, ora Apelado, não se coaduna com a errônea interpretação dada pelo Réu, ora Apelante, diga-se de passagem, sem prova alguma. O Autor, ora Apelante, rechaça a má fé do Apelante em sua réplica de fls. 37/39.

Diante do exposto, conheço do presente Recurso de Apelação, mas nego-lhe provimento, mantendo a decisão monocrática em todos os seus termos.

Recife, 11 - 10 - 2008



Desembargador Bartolomeu Bueno

Relator



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

244-A 105

DESEMBARGADOR BARTOLOMEU BUENO (PRESIDENTE E RELATOR)

Peço o voto do Desembargador Milton Neves.

DESEMBARGADOR MILTON NEVES (REVISOR)

Também rejeito.

DESEMBARGADOR JOVALDO NUNES

Também rejeito.

DECISÃO

"À UNANIMIDADE DE VOTOS, REJEITOU-SE A PRELIMINAR DE NULIDADE DO FEITO POR AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DO CÔNJUGE".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
DIVISÃO DE TAQUIGRAFIA

106
245

DESEMBARGADOR BARTOLOMEU BUENO (PRESIDENTE E RELATOR)

Peço o voto do Desembargador Milton Neves.

É como voto, peço o voto de revisão.

DESEMBARGADOR MILTON NEVES (REVISOR)

Evidenciada a má-fé falece realmente o pleito do apelante.

Acompanho o voto de Vossa Excelência.

DESEMBARGADOR JOVALDO NUNES

De acordo.

DECISÃO

"À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGOU-SE PROVIMENTO À APELAÇÃO, NOS TERMOS DO VOTO DA TURMA".

f