



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Patriota Malta

6ª CÂMARA CÍVEL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0329334-9

COMARCA: 24ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

APELANTE: PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO

APELADO: ERASMO PEREIRA DE CARVALHO

RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS – PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA E LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO REJEITADAS À UNANIMIDADE – MÉRITO – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – APLICAÇÃO DOS ARTS. 1.210 DO CC E 927 DO CPC – NECESSIDADE DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA O AJUIZAMENTO DA AÇÃO – DEMONSTRAÇÃO DA PROPRIEDADE, DA POSSE ANTERIOR E DA PRÁTICA DO ESBULHO – INDENIZAÇÃO CORRESPONDENTE AOS ALUGUERES RELATIVOS AO PERÍODO DA OCUPAÇÃO INDEVIDA – ALUGUÉIS A SEREM FIXADOS EM LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA – APELO DE PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO DESPROVIDO – RECURSO ADESIVO DE ERASMO PEREIRA DE CARVALHO PROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos da **Apelação Cível nº 0329334-9**, em que figuram como Apelante **PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO** e como Apelado **ERASMO PEREIRA DE CARVALHO**, os Senhores Desembargadores componentes da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco acordam o seguinte: *"Por unanimidade, foram rejeitadas as preliminares de ilegitimidade passiva e de litisconsórcio necessário. Mérito: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso de apelação e deu-se provimento ao recurso adesivo, apenas para condenar a parte apelante a indenizar, a título de perdas e danos, a parte apelada, em razão da fruição do bem, devendo os alugueres serem fixados em momento processual oportuno e calculados desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do bem, nos termos dos votos da Turma"*. Tudo de acordo com o relatório, os votos e o termo de julgamento, que ficam fazendo parte integrante deste julgado.

Recife, 02 de junho de 2014.


Des. José Carlos Patriota Malta
Relator



252

Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª. Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0329334-9

APELANTE: PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO

ADV: ROBERTO DE AZEVEDO MOREIRA NETO PE018785

APELADO: ERASMO PEREIRA DE CARVALHO

ADV: EDUARDO QUEIROZ DOS SANTOS PE023955

ÓRGÃO JULGADOR: 6ª CÂMARA CÍVEL

RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

RELATÓRIO

Ação: Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse c/c Perdas e Danos.

Sentença Recorrida: A Decisão de fl. 201/205, julgou procedente o pedido contido na inicial, com base nos arts. 924, 931 e 269, incisos I e II, do CPC. Confirmou o direito de posse dos autores, com a conseqüente declaração de que a posse do réu é precária e, portanto, injusta. Determinou a expedição o competente mandado de reintegração de posse, devendo o demandado ou quem se encontrar no imóvel desocupá-lo voluntariamente no prazo de 30 dias. Determinou, ainda, que em caso de descumprimento do referido mandado, utilize-se o auxílio de força policial. Sem custas e sem honorários ante o benefício de Assistência Judiciária.

Objeto: Apelação ventilando as preliminares de ilegitimidade passiva e litisconsórcio necessário e, caso ultrapassadas, pugna pela reforma total da sentença (fls. 207/221).

Razões recursais: Em sede de preliminar, afirma não ser parte legítima na demanda, uma vez que entende ter pago o preço pedido pelo imóvel e por exercer uma posse mansa, pacífica e ininterrupta. Ventila a preliminar de litisconsórcio necessário, por entender que deve obrigatoriamente participar da lide o corretor Sr. José Joaquim de Melo. No mérito, argumenta que na verdade ocorreu uma compra e venda, realizada juntamente ao corretor contratado pelo autor/apelado e sua esposa. Alega que se o corretor não repassou ao apelado os valores pagos pelo apelante, deve ocorrer a proposição de ação contra a pessoa do corretor, inexistindo má-fé por parte do apelante. Alega que a parte apelada não se desincumbiu do ônus de provar o esbulho e que é indevida qualquer indenização por perdas e danos.

Recurso Adesivo de Erasmo Pereira de Carvalho: Às fls. 226/231, objetivando a reforma da sentença para que seja a parte ré/apelante condenada a indenizar no correspondente ao aluguel mensal, no quantum de R\$ 500,00 (quinhentos reais) até a efetiva entrega do imóvel ou que seja estipulada em momento processual oportuno.

Contra-razões de Erasmo Pereira de Carvalho: Às fls. 232/236, requerendo o desprovimento da apelação e a conseqüente manutenção da sentença.

Contra-razões ao Recurso Adesivo: Às fls. 240/243, pugnando pela total improcedência do Recurso Adesivo.

É o que importa relatar.

À Douta Revisão.

Recife, 24 de março de 2014.

Des. José Carlos Patriota Malta
Relator

R26/GDPM



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª. Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Patriota Malta

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0329334-9

APELANTE: PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO

ADV: ROBERTO DE AZEVEDO MOREIRA NETO PE018785

APELADO: ERASMO PEREIRA DE CARVALHO

ADV: EDUARDO QUEIROZ DOS SANTOS PE023955

ÓRGÃO JULGADOR: 6ª CÂMARA CÍVEL

RELATOR: DES. JOSÉ CARLOS PATRIOTA MALTA

VOTO RELATOR

PRELIMINARES:

Relativamente à preliminar de ilegitimidade passiva, rejeito-a de plano, uma vez que é parte legítima passiva na reintegração de posse aquele a quem se imputa a prática do esbulho.

Já com relação à preliminar de litisconsórcio necessário, saliento que o corretor Sr. José Joaquim não é litisconsorte passivo necessário, uma vez que na ação possessória somente se imputou a prática do esbulho à parte ré/apelante, razão pela qual rejeito a presente preliminar.

MÉRITO:

Sobre o tema, tem-se que a reintegração de posse é instituto que visa a restituição da posse em favor daquele que tenha sido privado do poder físico sobre o bem, em virtude de ato de esbulho praticado por terceiro, como se infere da dicção do art. 1210 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

Nesse sentido, ensinam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald que "a pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa" (*Direitos Reais*, 4ª ed., 2007, p. 121-122).

Para fins de melhor analisar a situação jurídica debatida nos autos, impõe-se observar o disposto no art. 927 do Código de Processo Civil, que dispõe *in litteris*:

Art. 927. Incumbe ao autor provar:

I — a sua posse;

II — a turbação ou esbulho praticado pelo réu;

III — a data da turbação ou do esbulho;

IV — a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção; a perda da posse, na ação de reintegração.

Na dicção do dispositivo acima referido, insurgem-se como requisitos imprescindíveis para o ajuizamento da ação de reintegração de posse, cujo ônus da prova cabe ao autor da demanda, dentre outros elementos, a



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª. Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Patriota Malta

demonstração de que o requerente era legítimo possuidor da coisa e a perda da posse em virtude de esbulho, restando, pois, privada de exercer o poder físico sobre o bem.

Destarte, para que haja a concessão da reintegração da posse, mister, conforme referido alhures, a comprovação da posse sobre a coisa reivindicada e o esbulho praticado, sendo concedida nestes expressos e exatos limites.

Pois bem, do conjunto probatório inerente aos presentes autos, depreendo que restou demonstrado que a parte autora é a legítima proprietária do bem, tendo posse anterior sobre ele, bem como o esbulho possessório praticado pelo réu/apelante.

Ademais, creio que a presente lide restou bem solucionada pelo juízo de piso, pelo que, para evitar indesejada tautologia colaciono, a seguir, trechos do *decisum*:

"Compulsado os autos, verifico que a demandada não observou requisitos que amparem a sua permanência no imóvel objeto desta lide. A autora, por sua vez, comprovou a sua posse através da Escritura Pública, logo é titular de um melhor direito em relação ao réu, que mora no imóvel do autor a título gratuito, comprovando-se, desta forma, a sua posse ilegítima e ilegal.

Da leitura dos autos, compreende-se que o demandado ocupa o imóvel em decorrência de uma suposta compra realizada através de um corretor de imóvel. Tal fato, entretanto, não gera direito à permanência indefinida, já que a documentação acostada pelo demandado não traz qualquer documento registrado em cartório que comprove que realmente houve a venda do imóvel objeto desta lide.

Observo também que o contrato particular de compromisso de compra e venda, acostado aos autos pelo demandado de fls.112/115 sequer foi assinado o que demonstra a precariedade da venda.

Pela documentação acostada pelo demandado, observo também que o mesmo pode ter sido uma vítima de um suposto estelionato praticado pelo Sr. José Joaquim de Melo. Desta forma, entendo que suposto ato ilícito penal ou civil deve ser esclarecido em Ação Própria."

Com relação ao recurso adesivo, creio que a permanência gratuita da parte ré/apelante no imóvel esbulhado, impedindo que o legítimo proprietário gozasse dos benefícios e vantagens que dele poderia extrair, autoriza a fixação de indenização correspondente aos alugueres do período referente à ocupação indevida.

Desta feita, a autora faz jus ao pagamento correspondente aos aluguéis, os quais são devidos pelo apelante em razão da fruição do bem, calculados desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do bem.

Por fim, ressalte-se que o valor dos aluguéis devem ser fixados em sede de liquidação de sentença por artigos ou, na impossibilidade do uso deste meio, por arbitramento.



Tribunal de Justiça de Pernambuco
6ª. Câmara Cível
Gabinete do Desembargador Patriota Malta

Nesse sentido:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE DO IMÓVEL. RESCISÃO DECLARADA, COM DETERMINAÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE EM FAVOR DAS REQUERENTES. DEFERIMENTO CONDICIONADO AO PAGAMENTO DAS VERBAS DEVIDAS AO RÉU, EM RAZÃO DO DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO (INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS, COM DIREITO DE RETENÇÃO E, RESTITUIÇÃO DAS PARCELAS PAGAS). BENFEITORIAS NÃO COMPROVADAS E NEM ESPECIFICADAS, COMO DETERMINA O ORDENAMENTO PROCESSUAL, A TEOR DO QUE DISPÕE O ART. 744 DO CPC. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. SENTENÇA REFORMADA NESSA QUESTÃO. CONDENAÇÃO DO COMPRADOR/APELANTE 2 AO PAGAMENTO DE ALUGUEL MENSAL, A TÍTULO DE PERDAS E DANOS. TERMO INICIAL PARA A APURAÇÃO DESDE A DATA DE IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. ALTERAÇÃO DA SENTENÇA NESSE TÓPICO. TERMO FINAL QUE DEVE CORRESPONDER A DATA DE EFETIVA ENTREGA DO BEM PELO ESBULHADOR, MOMENTO EM QUE CESSA O DIREITO DE INDENIZAÇÃO PELA PRIVAÇÃO DA POSSE ORIGINÁRIA. PEDIDO DE DEDUÇÃO DO VALOR DA LOCAÇÃO CONSIDERANDO AS BENFEITORIAS QUE VALORIZARAM O IMÓVEL. LIVRE APRECIACÃO E ARBÍTRIO PELO JULGADOR PARA A MENSURAÇÃO DO VALOR DAS PERDAS E DANOS. PLEITO QUE NÃO MERECE ACATAMENTO. APELAÇÕES CÍVEIS 1 E 2 CONHECIDAS. APELAÇÃO CÍVEL 1 DAS AUTORAS PROVIDA E APELAÇÃO 2 DO RÉU NÃO PROVIDA. (...) A orientação jurisprudencial recomenda que a ocupação do bem deva ser ressarcida mediante aluguel, em todo o período de ocupação, desde a imissão na posse, até a efetiva desocupação do bem. Sentença reformada no tocante ao termo inicial dos aluguéis devidos, por não ser cabível desde a constituição em mora. 3. Inexiste critério a ser mensurado pelo magistrado singular, quanto ao valor do aluguel mensal a título de perdas e danos, sendo de seu livre e prudente arbítrio avaliar e ponderar o montante devido. In casu, a questão foi postergada em liquidação de sentença. 4. Sentença parcialmente reformada. Apelações cíveis conhecidas, com apelação 1 provida e apelação 2 não provida. (TJ-PR - AC: 5189853 PR 0518985-3, Relator: Ruy Francisco Thomaz, Data de Julgamento: 30/09/2008, 7ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 7723)

Assim, ante todo o exposto, MEU VOTO É PARA NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO DE PAULO CÉSAR FERREIRA PINTO E PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO, apenas para condenar a parte apelante a indenizar a título de perdas e danos a parte apelada, em razão da fruição do bem, devendo os alugueres serem fixados em momento processual oportuno e calculados desde a imissão na posse até a efetiva desocupação do bem, mantendo-se, no mais, a sentença.

É COMO VOTO.

— Recife, 27/05/2014.

Revistos, peço pauta.

Recife, 16/04/2014


Des. Evandro Magalhães Melo
Revisor