



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



APELAÇÃO: 0000766-82.2020.8.19.0055.

APELANTES: NORMA TÁCIA PINHEIRO GEDDES, LUIZ HENRIQUE E MYLLENA.

APELADO: JOSÉ MANOEL GONÇALVES.

RELATOR: EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE OS RÉUS/APELANTES. AÇÕES DE INTERDITO POSSESSÓRIO POSSUEM COMO REQUISITO BÁSICO A PROVA DA POSSE PREEXISTENTE AO ATO DE ESBULHO, TURBAÇÃO OU AMEAÇA, DE MOLDE A SE RESTABELECE O *STATUS QUO* POR MEIO DA TUTELA JURISDICIONAL. COMPROVAÇÃO CABAL NOS AUTOS DO ESBULHO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA QUE SE MANTÉM.

- 1- Cinge-se a controvérsia em verificar se houve a tomada do imóvel de forma irregular e sorrateira, na forma alegada pelo autor.
- 2- O requerente comprovou ter adquirido a posse do apartamento por meio de escritura de promessa de compra e venda, tendo como vendedores os primeiros réus. O referido documento, que não foi impugnado pelas partes adversas, contém cláusula que demonstra a quitação do preço. Vendedores, 1º e 2º réus, que alegaram terem vendido o mesmo bem, em sequência, à terceira ré, em razão de falta de pagamento total do valor combinado. Alegações improsperáveis, eis que não se coadunam com os dizeres contidos na escritura no sentido de ter havido o pagamento total do preço.
- 3- Negócio jurídico subsequente que sequer restou comprovado, estando evidenciada a má-fé dos primeiros réus.
- 4- Provas testemunhais e documentais que corroboraram todas as alegações autorais no sentido da ocorrência do esbulho.
- 5- Tendo havido a comprovação cabal da posse anterior do autor, bem como do esbulho ocorrido, correta a sentença proferida no sentido de reintegrá-lo na posse e declarar a nulidade do suposto negócio paralelo firmado entre os réus, que sequer restou comprovado. Inteligência dos artigos 560 e 561 do CPC.
- 6- RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0000766-82.2020.8.19.0055, no qual são apelantes NORMA TÁCIA PINHEIRO GEDDES, LUIZ HENRIQUE E MYLLENA e apelado, JOSÉ MANOEL GONÇALVES.

A C O R D A M os Desembargadores da Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em votação unânime, NEGAR PROVIMENTO ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Relatório

Trata-se de ação de reintegração de posse e anulação de negócio jurídico ajuizada por JOSÉ MANOEL GONÇALVES em face de NORMA TÁCIA PINHEIRO GEDDES, LUIZ HENRIQUE SANTANA GEDDES e MYLLENA SILVA DO AMARAL.

Alegou ter adquirido de Norma e Luiz o imóvel de nº 102, Edifício Residencial Pedro Américo VI, situado na Avenida Esmeralda LT 05, QD B do Loteamento Salinas, São Pedro de Aldeia por R\$ 370.000,00, sendo que a aquisição se deu por meio de " promessa de compra e venda", pagando-se o preço à vista. Que o combinado era a concessão de escritura definitiva assim que





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



os vendedores quitassem o preço junto ao construtor, Sr Jossias. Asseverou que os vendedores protelavam para a concessão de escritura definitiva.

No entanto, nas proximidades do carnaval, pediu ao conhecido Fábio Luiz que fosse limpar a piscina, sendo que se deparou com novos ocupantes que o mandaram "vazar".

Procurando, então, saber acerca do ocorrido junto ao construtor e primeiro vendedor, Sr. Jossias, foi informado de que o casal de compradores, ao quitar o preço com ele, requereu que a escritura definitiva fosse lavrada em nome de Myllena, a terceira ré. E assim foi feito, tendo havido indevidamente o registro em nome dessa pessoa.

Salientou que em sua escritura definitiva constou cláusula em que os vendedores (1º e 2º réus) conferiram quitação ao preço.

Requereu a reintegração na posse, bem como anulação do negócio jurídico estabelecido entre os primeiros réus e a terceira ré.

Designação de audiência de justificação e determinação de citação e verificação do imóvel pelo OJA (ID 68).

Determinação de anotação do litígio na matrícula do imóvel (ID 71).





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Juntada de Auto de Verificação (ID 90).

Pedido de reconsideração do indeferimento da liminar (ID 131).

Deferimento liminar de reintegração de posse (ID 141).

Auto de reintegração de posse (ID 148).

Manifestação de Myllena Silva do Amaral (ID 153). Alegou ter adquirido o imóvel no mês 02/2020.

Contestação apresentada por Myllena (ID 178). Alegou ser compradora de boa-fé, tendo recebido o imóvel de presente de seu genitor para fins de futuro casamento. Afirmou que o imóvel se encontrava sem o pagamento de impostos, condomínio e energia elétrica, tendo quitado os valores pendentes. Prosseguiu afirmando que o registro da compra e venda se deu dias antes do ajuizamento da presente ação.

Contestação apresentada por Norma Tácia e Luiz Henrique (ID 182). Afirmaram que possuíam relação de amizade com o Autor e, realmente, haviam firmado um contrato de promessa de compra e venda do referido apartamento no ano de 2018. No entanto, o Autor não teria honrado com o pagamento das parcelas acordadas e, em setembro de 2019, após um ano de inadimplemento, o Autor se comprometeu a pagar. Devido à relação de amizade de mais de 20 anos, os Réus acreditaram na palavra do Autor. No entanto, para surpresa dos Contestantes, o imóvel não foi pago, fazendo





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



com que o documento assinado perdesse o valor. Com a inadimplência do Autor, entendem que a promessa de compra e venda não se oficializou. Afirmaram que todas as taxas do imóvel estavam sem pagamento, inclusive as parcelas do próprio apartamento não foram pagas. Assim, após a inadimplência do Autor, venderam o apartamento para a 3ª Ré, que desconhecia tais fatos. Sendo, portanto, compradora de boa-fé.

A terceira ré requereu revogação da decisão liminar (ID 206).

Deferimento da gratuidade de justiça aos primeiros réus e manutenção da decisão liminar (ID 209).

Manifestação da terceira ré trazendo vídeos de sua frequência no imóvel e comprovante de pagamentos (ID 217).

Réplica (ID 228). Alegou o demandante que o imóvel em si, muito embora estivesse sob sua posse desde junho de 2018, ainda tinha pendente algumas questões de documentações, que não dependiam de sua pessoa. Que se referiam a instalações de água, luz, imposto.. Que os réus, muito embora já tivessem recebido todo o valor, sempre tinham uma evasiva para apresentar. Declarou que a venda realizada à terceira ré foi uma simulação. Pontuou o fato de os três réus terem nomeado o mesmo advogado para a presente lide.

Petição dos primeiros réus no sentido de o autor não ser pessoa idônea, já que se vale da prerrogativa de ter sido vereador de Itaboraí e não paga





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



funcionários em negócios que não constam em seu nome, respondendo, inclusive, a inúmeros processos trabalhistas nos quais sequer é localizado. Que, ademais, já ameaçou o segundo réu, quando da negociação acerca do desabamento de um galpão, na forma do Termo circunstanciado acostado (ID 255).

Petição do autor (ID 374). Alegou que os réus também figuram no processo 0000848-79.2021.8.19.0055 em trâmite perante o mesmo juízo, em que a posse de outro imóvel também foi restabelecida ao Autor em sede liminar, após audiência de justificação.

Rol de testemunhas pelos réus (ID 402).

Audiência com oitiva de três testemunhas, com sentença prolatada na seguinte forma (ID 429):

... Não havendo questões preliminares pendentes de apreciação, e presentes os pressupostos processuais, bem como as condições para o regular exercício do direito de ação, passo ao julgamento do feito. Finda a instrução processual, entende o Juízo por suficientemente comprovada a celebração de contrato de promessa de compra-e-venda entre o autor e os primeiros réus - subpasta 26. Digno de destaque que a cláusula 3 confirma a trasladação da posse em junho de 2018 assim como a quitação do preço. Em que pese tratar-se de instrumento particular, entende o Juízo a quitação das obrigações está documentada, sem que se tenha apresentado qualquer elemento de convicção que pudesse fragilizar o ato jurídico perfeito que o instrumento carrega, especialmente porque o reconhecimento de firmas se deu por autenticidade - de promitentes vendedor e comprador. Por conseguinte,





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



inefícaz a negociação, em relação ao autor, de qualquer ato entre os réus, sequer trazido à colação. Por conseguinte, impõe-se a declaração de inexistência jurídica de atos entre os réus, assim como a reintegração do autor na posse do bem. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES OS PEDIDOS para: 1. Declarar a inexistência jurídica de contrato de compra-e-venda do imóvel referido na certidão 51 entre os réus; 2. Determinar a reintegração da posse do apartamento objeto da lide em favor do autor, confirmando expressamente a decisão liminar. Declaro desde logo satisfeita a obrigação.

Links de depoimento de testemunhas (ID 436). Renovação de *links* Pje mídias (ID 443).

Apelação interposta pelos réus (ID 451). Em primeiro lugar, requereram a gratuidade de justiça para a terceira apelante, Myllena. Alegaram incorreção do valor da causa; nulidade absoluta por ausência de título de propriedade; falta de comprovação da titularidade do domínio. Defenderam a ausência de pressupostos processuais, bem como inconsistência das provas testemunhais, eis que os depoimentos teriam se demonstrado frágeis e contraditórios, com queda de credibilidade. Requereram a anulação da sentença por falta de pressuposto processual ou anulação em razão do indeferimento de oitiva de testemunhas indicadas pela parte ré.

Contrarrazões (ID 495). Requereu o apelado a revogação da gratuidade de justiça dos autores, bem como que não seja concedido o benefício à terceira apelante, Myllena. Salientou ostentarem bom padrão social, sendo que a Sra Myllena teria pago R\$ 200.000,00 à vista por imóvel, dentre outros argumentos. Por fim, prestigiou a sentença de improcedência.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



É o relatório. Passo ao voto.

O recurso interposto é tempestivo e guarda os demais requisitos de admissibilidade, sendo recebido em seus regulares efeitos.

Da análise das razões recursais, assim como dos elementos carreados aos autos, conclui-se por dever ser mantida a bem lançada sentença.

Decerto ter restado comprovado o esbulho possessório por meio dos depoimentos produzidos em audiência, bem como da documentação acostada aos autos.

Do conjunto probatório, verifica-se terem os réus Norma e Luiz Henrique transmitido a posse do apartamento ao autor, por meio de escritura de promessa de compra e venda, sendo que, anos após, lograram “ vender ” o mesmo bem para a terceira ré, Myllena.

Não comporta acolhida o argumento dos réus no sentido de ter o autor deixado de honrar o pagamento do preço acordado, eis que, no bojo do instrumento particular, que conteve reconhecimento de firmas por autenticidade, observa-se a cláusula terceira no sentido de ter havido a quitação do preço pelo autor. Confira-se:





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



(Cláusula 3ª) Que os outorgantes venderam este imóvel em junho de 2018, receberam o pagamento e estão satisfeitos do preço da venda, pela presente bem como em virtude da "cláusula acima", cedem e transferem para o outorgado comprador toda posse, domínio, direito e ação, que exercia sobre o dito imóvel obrigando-se por si, a fazer a presente venda

Improsperável, então, a alegação de que o negócio estaria desfeito por falta de pagamento a autorizar a desleal e irregular venda à terceira ré, ato que não encontra o mínimo amparo legal, o que deveria saber a primeira ré, eis que possui formação em direito.

Assim, não é crível uma leitura diversa da literal na cláusula terceira acima transcrita, ou seja, desde junho de 2018 o imóvel estava prometido à venda ao autor, com satisfação do preço, dependendo a escritura definitiva unicamente da quitação do preço pelos réus junto ao construtor, vendedor primitivo, de nome Jossias.

Do depoimento do Sr. Jossias, construtor e vendedor primeiro do imóvel, observa-se ter confirmado toda a dinâmica dos fatos, eis que teria prometido vender ao casal de réus (Norma e Luiz Henrique) e, sem saber que estes já teriam transmitido o bem ao autor, concordou em conceder escritura definitiva quando da quitação do preço à terceira ré, Myllena, que se dizia parente dos primeiros réus, promissários compradores.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Provado está que os primeiros réus firmaram promessa de compra e venda com o autor, que passou a ser possuidor do bem, mas, depois, em vez de lhe concederem a escritura definitiva, transferiram o apartamento a pessoa alheia, de nome Myllena, por meio de pedido feito diretamente ao construtor, Sr. Jossias, que aceitou por não saber da promessa de venda ao autor.

Do depoimento das demais testemunhas, Fábio Luiz e Marcus, também se confirmam os fatos, sendo que foram uníssonos em afirmar a posse do bem pelo autor, até que estranhamente terceiras pessoas vieram a invadi-lo injustamente.

É cediço que as ações de interdito possessório possuem como requisito básico a prova da posse preexistente ao ato de esbulho, turbação ou ameaça, de molde a se restabelecer o *status quo* por meio da tutela jurisdicional.

Assim dispõem os artigos 560 e 561 do CPC, *in verbis*:

Art 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho.

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; a perda da posse, na ação de reintegração.





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO



Tendo havido a comprovação cabal da posse anterior do autor, bem como do esbulho ocorrido, correta a sentença proferida no sentido de reintegrá-lo na posse e declarar a nulidade do suposto negócio paralelo firmado entre os réus, que sequer restou comprovado.

Pelo exposto, VOTO por se NEGAR PROVIMENTO ao recurso, para fins de se manter a sentença por seus doutos fundamentos, bem como pela majoração dos honorários advocatícios em 2% (dois por cento), na forma do artigo 85, § 11º , do CPC, observando-se a gratuidade de justiça apenas conferida ao primeiro e segundo réus.

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 2025.

EDUARDO DE AZEVEDO PAIVA
DESEMBARGADOR RELATOR

