



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL DO DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0801034-39.2023.8.19.0010

APELANTE: MARCELO DE ALMEIDA BORGES

APELADO: RUI GOMES DA SILVA

JUÍZA PROLATORA DA SENTENÇA: ISABELA PINHEIRO GUIMARAES

JUÍZO DE ORIGEM: 1ª VARA DA COMARCA DE BOM JESUS DE ITABAPOANA

RELATOR: DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE PROVAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE AUTORA. ALEGAÇÃO DE QUE DEVE PREVALECER O ESTABELECIDO EM CONTRATO. *PACTUM SUNT SERVANDA*. CONTRATO SEM ASSINATURA DO RÉU INDICADO COMO COMPROVADOR. AUSÊNCIA DAS NOTAS PROMISSÓRIAS. PROVA TESTEMUNHAL QUE SÓ CONFIRMOU QUE HOUVE ALGUMA TRANSAÇÃO ENTRE AS PARTES, CONTUDO, NENHUMA DELAS SOUBE INFORMAR A RESPEITO DOS TERMOS PACTUADOS. AUSÊNCIA DE FATOS QUE CORROBORAM O DIREITO AUTORAL. ART. 373, INCISO I DO CPC. SENTENÇA QUE DEVE SER MANTIDA NOS SEUS TERMOS. PRECEDENTES DESTA CORTE. RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, discutidos e relatados estes autos de **Apelação Cível**, processo nº **0801034-39.2023.8.19.0010** em que figura como Apelante **MARCELO DE ALMEIDA BORGES** e Apelado **RUI GOMES DA SILVA**



A C O R D A M os Desembargadores que compõem a 14ª Câmara Cível De Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto do Relator.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta pela parte autora **MARCELO DE ALMEIDA BORGES**, contra sentença proferida pelo MM Juízo da 1ª Vara de Bom Jesus de Itabapoana que, em ação de reintegração de posse, julgou improcedente o pedido autoral, nos seguintes termos (índice 134895031):

Cuida-se de AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, com pedido de liminar, ajuizada por MARCELO DE ALMEIDA BORGES em face de RUI GOMES DA SILVA, qualificados e identificados, na qual pretende o autor seja reintegrado na posse de uma chácara, com endereço na Fazenda Novo Hamburgo, 1º distrito deste Município.

De acordo com os fatos narrados na inicial, o requerente é proprietário da Fazenda Novo Hamburgo, localizada no 1º distrito de Bom Jesus do Itabapoana - RJ, com 105 hectares, registrada no INCRA e no Cartório de Registro de Imóveis. O requerente vendeu uma parte da propriedade, uma chácara de 15.000 m², ao requerido por R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) a serem pagos da seguinte forma: no ato de assinatura do contrato a entrega de 2 veículos, somando valor de R\$ 55.000,00, quais sejam Veículo 1: Um New Beetle no valor de R\$ 30.000,00. Veículo 2: Uma moto Honda CB 600F Hornet, no valor de R\$ 25.000,00. O restante do pagamento, seriam promissórias no valor de R\$ 2.000,00 cada, com primeiro vencimento em 30 de outubro de 2019, restante dos vencimentos no mesmo dia e meses subsequentes. O restante deveria ser pago em promissórias de R\$ 2.000,00 cada, com início em 30 de outubro de 2019. Embora o pagamento inicial tenha sido realizado, o requerido não

pagou o saldo restante e não assinou as promissórias ou o contrato de venda. Além disso, ocupou a área referente à chácara sem a devida quitação. O requerente tentou resolver a situação por meio de chamadas telefônicas, sem sucesso. Assim, decidiu entrar com uma ação judicial para reintegrar a posse da área não paga, que totaliza 11.000 m², já que a concessão inicial da posse ao requerido perdeu sua validade devido à falta de pagamento. O requerido se recusa a desocupar o imóvel, levando o requerente a buscar a restituição judicial da propriedade.

Com a inicial, vieram os seguintes documentos: (i) contrato particular com promessa de compra e venda de imóvel e (ii) procuração, comprovante de residência e escritura de compra e venda.

Decisão, ID 62954578, indeferindo a liminar pretendida, designando audiência de conciliação e determinando a citação do demandado.

O demandado, ID 68997496, requereu habilitação nos autos, com pedido de gratuidade de justiça e juntada de procuração, declaração de hipossuficiência e documentos pessoais.

O Autor, ID 69418553, fez juntada de fotografias do imóvel que pretende ser reintegrado.

Ata audiência conciliação, ID 69439150.

Contestação, ID 71606297, arguindo as preliminares de ausência de interesse processual e litisconsórcio passivo necessário.

No mérito, alega o demandado que comprou uma chácara de 15.000 m² do requerente por R\$ 200.000,00 (duzentos

mil reais), em 2019. No momento da aquisição ficou pactuado que o pagamento seria através da entrega de um veículo New Beetle, no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e um moto Honda CB no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), além de 70 (setenta) parcelas de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), cada, representadas por notas promissórias emitidas pelo demandado com vencimento em 30 de outubro de 2019 e nos meses seguintes, assumindo a posse do imóvel. Dessa forma, entregou os dois veículos utilizados como forma de pagamento da entrada de R\$ 60.000,00 (sessenta) mil reais e as 70 promissórias de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) cada, com vencimentos nos dias 30 de cada mês, iniciando-se em 30/10/2019, sem, contudo, ter sido firmado qualquer tipo de contrato, sendo a posse lhe permitida no momento em que os veículos e as promissórias foram entregues. Tudo fluía normalmente, sendo os pagamentos realizados de forma pontual até outubro de 2019, sendo resgatadas as promissórias de acordo com a respectiva quitação. Ocorre que, em outubro de 2019, o requerido vendeu um veículo Gol que possuía, e ainda o estabelecimento comercial, e com a quantia apurada, procurou o requerente e realizou a quitação das promissórias fazendo o resgate imediato dos títulos. Dessa forma, não existe pendência financeira alguma entre as partes, tendo o valor pactuado sido adimplido de forma antecipada. É importante salientar que o contrato apresentado pelo requerente que acompanha a inicial, em que pese não estar assinado pelo requerido, comprova os termos e formas de pagamento avençados entre as partes, tendo sido cumprido em sua integralidade por parte do comprador, com pendência por parte do vendedor em entregar a escritura definitiva do imóvel

Requeru, ao final: (i) concessão da gratuidade de justiça; (ii) improcedência do pedido e (iii) condenação do autor em custas e honorários advocatícios.

Réplica, ID 80195111, se reportando aos termos da inicial.

Em especificação de provas, as partes protestaram por produção de prova testemunhal, ID 87918070 e 87932554.

Decisão saneadora e de organização, ID 107345690, rejeitando a preliminar de litisconsórcio passivo necessário, bem como a de falta de interesse processual. Deferiu a produção de prova testemunhal e designou AIJ.

Rois testemunhais, parte Autora, ID 113005961. Parte demandada, ID 109563647.

Ata de AIJ, ID 113223288, sendo inquiridas as testemunhas José Amorim Pires, Arthur Cezareth de Almeida e Elias Ribeiro Brandão.

Alegações finais do Autor, ID 115125306.

Alegações finais do demandado, ID 116844272.

É o relatório. Passo a fundamentar e decidir, em atenção ao artigo 93, IX, da Constituição Federal.

Sem questões preliminares a serem apreciadas, ao passo que presentes os pressupostos de constituição e desenvolvimento válidos e regulares do processo e o legítimo interesse ao exercício do direito de ação, passo ao exame do mérito.

A presente demanda deve ser julgada no estado em que se encontra, uma vez que são suficientes as provas acostadas aos autos para a formação do convencimento do Juízo, amoldando-se a hipótese ao artigo 355, inciso I, parte final, do Código de Processo Civil.

No mérito, a relação de direito material existente entre as partes é de responsabilidade civil extracontratual. Assim sendo, cabe à parte autora fazer prova do fato constitutivo do seu direito e à parte ré fazer prova do fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, tudo conforme regra geral de distribuição estática do ônus da prova do artigo 373, incisos I e II, CPC.

A testemunha José Amorim Pires, disse:

“Ao ser indagado, a testemunha responde que conhece Marcelo, pois um dia estava despejando terra em sua rua e ao perguntá-lo, Sr. Marcelo disse que faria um loteamento ali. Que conheceu a negociação entre Sr. Rui e Sr. Marcelo, do terreno, conversando com Sr. Rui a respeito de uma moto que havia comprado de Marcelo, e vendeu para ele. Que aquela moto estava no nome dele ainda. Que ao perguntar ao Sr. Rui por que não queria tirar a moto do nome de Marcelo, Sr. Rui afirmou que Marcelo estava lhe “sacaneando”. Que havia comprado a chácara de Marcelo, financiada em sete anos, para pagar parcelado. Que foi pagando, pagando, e pagou quase tudo. Que Marcelo queria que Sr. Rui assinasse um documento de que deve esse valor por sete anos. Que falou com Sr. Rui que apenas precisava da comprovação de que pagou o Marcelo. Que Rui disse que não tinha, pois confiou no Marcelo. Que encontrou com ele e disse: “Vamos resolver o negócio da moto”, e Rui o ignorou e saiu andando. Que Rui nunca o deveu nada. Que sempre o pagou, tanto ele quanto o Marcelo. Que Rui disse que já tinha pagado a quantia do terreno quase toda, e que Sr. Marcelo queria que ele assinasse um documento que comprovasse que ele ainda lhe devia por sete anos.”.

A testemunha Elias Ribeiro Brandão, disse:

“o ser indagado, a testemunha responde que conhece as partes. Que já fez transações com o Sr. Rui. Que alugou um “rali” dele. Que, na época, Sr. Rui disse que estava precisando de dinheiro, pois ia comprar um terreno”.

A testemunha Arthur Cezareth de Almeida, disse:

“Ao ser indagado, a testemunha responde QUE conhece as partes. Que já fez transações com o Sr. Rui. Que comprou um restaurante dele. Que Sr. Rui o vendeu o restaurante, pois precisava fazer o ‘acerto’ de um terreno que iria comprar na época. Que não estava presente no dia do “acerto” do terreno. Que não esclareceu detalhes da negociação do terreno.”

No caso dos autos, embora tenha o Autor juntado o contrato de promessa de compra e venda do imóvel objeto da lide, o que não é impugnado pelo demandado, não fez prova mínima do direito alegado, sendo necessário que sejam apresentados elementos mínimos capazes de demonstrar o direito invocado e, ainda, a exposição dos fatos de forma capaz a permitir a proteção de seu direito. Não trouxe ao bojo dos autos, documento hábil, nem pela prova testemunhal produzida da emissão ou de comprovação de pagamento das notas promissórias referidas no contrato de promessa de compra e venda da “Chácara”.

Por sua vez, as testemunhas ouvidas em Juízo, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa, não esclareceram a transação efetuada entre as partes litigantes, apenas confirmam que houve o negócio entre ambos. A testemunha José Amorim Pires, afirma ter adquirido de Marcelo, a moto Honda CB, dada em pagamento pelo demandado ao Autor Marcelo.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE, o pedido formulado pelo autor MARCELO DE ALMEIDA BORGES em face da parte ré RUI GOMES DA SILVA, e, por conseguinte, JULGO EXTINTO O PROCESSO, com resolução de mérito, na forma do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno a parte Autora ao pagamento de despesas processuais e honorários de sucumbência no percentual de 15% sobre o valor da causa, na forma dos artigos 82 e 85 do Código de Processo Civil.

Interposto recurso de apelação, em razão de não haver mais juízo de admissibilidade no primeiro grau, intime-se a parte contrária para, caso queira, oferecer suas contrarrazões no prazo legal.

Após, com ou sem contrarrazões, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Ocorrendo a preclusão recursal, certifique-se o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se. Intime-se.

Apelação do autor (índice 143601371), alegando, em síntese a ausência da assinatura do contrato não inválida o acordo entre as partes. Aduz que a prova que o réu concordou com os termos é que está na posse da terra e cercou o mesmo. Versa que deve ser respeito o pactuado entre as partes. Por fim, requer a reforma da sentença

Contrarrazões prestigiando a sentença (índice 148911164).

VOTO

Conheço do recurso interposto, porquanto preenchidos os pressupostos de admissibilidade recursal.

Trata-se de apelação interposta pela autor, **MARCELO DE ALMEIDA BORGES**, contra sentença de improcedência, proferida nos autos da “Ação de Reintegração de Posse” ajuizada pelo mesmo.

Não assiste razão ao autor/apelante.

Analizando todo o conjunto probatório dos autos, entende-se que o autor/apelante não comprovou o esbulho praticado, e, por consequência, a data do esbulho e a perda da posse, conforme já havia sido informado em decisão frente ao indeferimento da tutela. Ademais, as alegações do autor carece de provas, visto que não há qualquer nota promissória nos autos, o contrato apresentado apesar de registrado, não há assinatura do réu, ora apelante, não podendo ser a ele vinculado, assim como, não há qualquer prova da cobrança realizada pelo autor frente a indicada não quitação do débito reclamado.

Ademais, inconsistente a alegação do autor visto que nos autos informa que entrada seria de R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), contudo no contrato apresentado em index 55392137, constar o valor da entrada de trinta mil reais.

CLÁUSULA TERCEIRA – O valor do referido imóvel é de R\$: 200.000,00 (Duzentos mil reais), sendo uma entrada no valor de R\$: 30.000,00 (Trinta mil reais), sendo um veículo New Beetle, R\$: 30.000,00 (Trinta mil reais), sendo uma Moto Honda CB 600F Hornet, e o restante dividido em 70 (Setenta) Parcelas (Nota promissória) no Valor de R\$: 2.000,00 (Dois mil reais) por mês, com o primeiro vencimento em 30 de Outubro de 2019.

Diante disso o apelante não comprovou os fatos constitutivos do seu direito, especificamente quanto à posse do imóvel e os requisitos do artigo 561 do Diploma Processual para a concessão da tutela possessória, conforme era seu ônus (artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil), devendo a sentença ser mantida.

Cabe salientar que nas ações possessórias com procedimento especial disciplinado pelo Código de Processo Civil, a discussão sobre o domínio é irrelevante, haja vista a causa de pedir próxima referir-se apenas à posse, sua comprovação e sua turbação ou esbulho, não se confundindo aquela com o direito real de propriedade.

Para a justa solução da lide é imprescindível o reconhecimento de que em ação possessória não se discute o direito de propriedade, na forma do que prescreve o artigo 1210, §2º, do Código Civil, que sepultou do ordenamento jurídico pátrio a *exceptio proprietatis*.

Isso porque a orientação doutrinária acerca do novo dispositivo afirma que a causa de pedir das ações desta natureza é o direito à posse (jus possessionis) e não o direito de ter posse (jus possidendi).

Em verdade, o Código Civil de 2002, ao revogar a segunda parte do artigo 505 do Código Civil anterior, tornou ineficaz a Súmula 487 do Supremo Tribunal Federal, que garantia a posse incontestada ao proprietário do bem.

Nesse sentido, tem-se a lição de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald¹:

“(...) a posse é um modelo jurídico autônomo à propriedade, sendo que a razão de seu acautelamento pela ordem jurídica provém primordialmente do valor dado ao uso dos bens através do trabalho e do seu aproveitamento econômico”

No mesmo sentido leciona Alexandre Freitas Câmara²:

“A “ação de reintegração de posse” é a via adequada para obtenção de tutela da posse quando esta sofreu um esbulho. Define-se o esbulho como a moléstia à posse que “a exclui integralmente”, de tal modo que o possuidor deixa de o ser. Assim sendo, ocorre esbulho quando há perda total da posse, molestada injustamente por outrem.”

Por força de tais fundamentos, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, mantendo-se a sentença pelos seus próprios fundamentos majorando os honorários sucumbenciais recursais no percentual de 2% (dois por cento), a ser acrescido ao já arbitrado em sentença, nos termos do § 11, do art. 85 do CPC, observada a gratuidade de justiça concedida.

¹ In “Direitos Reais”, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, editora Lumen Juris, edição 2006, p. 109

² In “Lições de Direito Processual Civil”, vol. III, Editora Lumen Juris, 2008, p. 339:

Rio de Janeiro, data da sessão de julgamento.

DES. LUIZ EDUARDO CAVALCANTI CANABARRO
RELATOR