



## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

4ª Câmara Cível

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0151984.26.2016.8.09.0137**

4ª CÂMARA CÍVEL

APELANTES: IMOBILIÁRIA REI EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRAS

APELADOS: IGREJA BÍBLICA DA FÉ E OUTRO

RELATOR: **Dr. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Juiz Substituto em Segundo Grau

## VOTO

Conforme relatado, trata-se de **APELAÇÃO CÍVEL** interposta por **LÍRIOS DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, RC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e IMOBILIÁRIA REI EMPREENDIMENTOS LTDA**, contra sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Rio Verde, *Drª Lília Maria de Souza*, nos autos da Ação de Reintegração de Posse c/c Perdas e Danos intentada em desfavor de **ERICK BARROS DO CARMO e IGREJA BÍBLICA DA FÉ**, que julgou extinto o processo sem resolução de mérito, por entender que a sentença prolatada na 1ª Corte de Arbitragem produziu os efeitos da coisa julgada.

Nas razões de suas insurgências, após relatarem os fatos, alegam que a apelada Igreja Bíblica da Fé não figurou como parte da relação processual perante o juízo arbitral, de sorte que não poderá sofrer seus efeitos, sob pena de violação manifesta ao quanto previsto no artigo 506 do CPC.

Aduzem a inaplicabilidade dos artigos 109, § 3º, CPC c/c art. 31 da lei 9.307/96.



Ressaltam que a apelada, *embora tenha participado da audiência de conciliação, tendo inclusive assinado o termo de audiência e de Compromisso Arbitral, em nenhum momento participou daquela lide na condição de parte, razão pela qual os efeitos da decisão arbitral não lhe atingem. A apelada Igreja Bíblica da Fé também não figura como sucessora, de sorte que, também por igual razão a sentença arbitral não gera efeitos em relação a ela.*

Discorrem sobre a inexistência de doação no presente caso, porquanto o senhor Erik não poderia doar o imóvel porque este não lhe pertencia, já que ele era tão somente promissário comprador.

Argumentam que o objeto da doação é impossível, já que uma pessoa não pode doar aquilo que não possui.

Destacam, ainda, que *para a referida doação ter validade, deveria ter sido feita por instrumento público, em obediência ao artigo 108, CC, uma vez que é fato público e notório que a área supostamente doada tem avaliação superior a 30 salários-mínimos. Acrescente-se ainda que o termo de doação foi datado em 10 DE MARÇO DE 2005! CONTUDO, CONFORME JÁ INFORMADO NOS AUTOS O SR. ERICK SOMENTE SE COMPROMISSOU COM OS LOTES 03 E 04 DA QUADRA 3A DO RESIDENCIAL CANAÃ EM 19 DE JULHO DE 2005, OU SEJA, 4 (QUATRO) MESES DEPOIS DA ASSINATURA DO TERMO DE DOAÇÃO, razão pela qual referido negócio é manifestamente simulado.*

Afirmam que diante do acordo entabulado entre as apelantes e o senhor Erick, não há que se falar na manutenção de posse por terceiros ou ainda em retenção de benfeitorias.

Atestam a má-fé da apelada Igreja Bíblica da Fé.

Ao final, pugnam pelo conhecimento e provimento do recurso de apelação para que a sentença seja anulada, determinando-se o retorno dos autos ao juízo *a quo* para apreciação do mérito da lide. Caso este Egrégio Tribunal entenda pelo julgamento do mérito da lide, requerem seja declarada a inexistência/nulidade do termo de doação, bem como a reintegração de posse dos lotes 03 e 04 da Quadra 03 A, do Residencial Canaã com todas suas acessões, sem a necessidade de pagamento de quaisquer quantias a título de benfeitorias úteis/necessárias, tendo em vista o acordo celebrado e homologado judicialmente entre as apelantes e o SR. ERICK. Postulam, ainda, a aplicação de multa por litigância de má-fé à apelada, e a condenação da apelada nos honorários advocatícios.

De início, não conheço do pedido de declaração/nulidade do termo de



doação, porquanto trata-se de tema não arguido pelas apelantes em nenhum momento, configurando-se cristalina inovação recursal, o que fere o princípio da dialeticidade.

O artigo 1.013 do Código de Processo Civil/2015 consagra o princípio do *tantum devolutum quantum appellatum*, segundo o qual o recurso de apelação transfere para a instância superior apenas o conhecimento da matéria discutida e impugnada nos autos, de forma que qualquer argumento não levado ao conhecimento do juiz e por ele examinado, não poderá ser objeto de análise pelo Tribunal.

Assim, inadmissível a apreciação de matéria que não foi suscitada perante o juízo singular, sob pena de supressão de instância.

A propósito:

**“APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. INOVAÇÃO RECURSAL. (...). É incabível o enfrentamento por esta Corte de Justiça de matérias não apreciadas pelo juízo de 1º grau, sob pena de se incorrer na vedada supressão de instância.” (TJGO, Apelação (CPC) 5485459-05.2018.8.09.0051, Rel. GERSON SANTANA CINTRA, 3ª Câmara Cível, julgado em 24/07/2019, DJe de 24/07/2019).**

**“(...) III - É vedada a apreciação, em grau recursal, de matéria não suscitada em primeiro grau, sob pena de supressão de instância e de ofensa aos princípios do contraditório e da ampla defesa. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA E, NESTA PARTE, DESPROVIDA.” (TJGO, Apelação (CPC) 0323631-27.2014.8.09.0051, Rel. CARLOS ROBERTO FAVARO, 1ª Câmara Cível, julgado em 01/08/2019, DJe de 01/08/2019).**

Dessa forma, conheço parcialmente da apelação cível, e adianta-se, que nenhum reparo merece a sentença recorrida.

Isso porque a sentença arbitral produz entre as partes os mesmos efeitos das decisões emanadas do Poder Judiciário, fazendo, inclusive, coisa julgada material (artigos 18 e 31 da Lei 9.307/96).

E como ressei dos autos, a matéria foi apreciada e sentenciada pela Corte Arbitral em 04/10/2011, veja-se:



*DIANTE DO EXPOSTO, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos da reclamante nos seguintes termos:*

*a) DECLARO RESCINDIDO os contratos de compromisso de compra e venda celebrados entre as partes (fls. 46/64);*

*b) CONDENO o reclamado ao pagamento da multa contratual de 15% (quinze por cento) sobre o valor atualizado dos terrenos (fls.92/93), de acordo com a CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA dos contratos em discussão, que fixo em R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) à reclamante;*

*c) CONDENO o reclamado ao pagamento a título de reparação de perdas e danos, o valor de 1% (um por cento) sobre o valor total da compra e venda, como forma de aluguel mensal, a partir da data da aquisição dos terrenos, no valor equivalente a 74 meses totalizando R\$ 38.210,64 (trinta e oito mil, duzentos e dez reais e sessenta e quatro centavos), que deverão ser pagos pela reclamada à reclamante, sem prejuízo de futuras atualizações, até a data da efetiva reintegração de posse dos imóveis; O valor acima deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC, a contar da data propositura da presente;*

*d) CONDENO, o reclamado ao pagamento de IPTU incidente sobre os imóveis, bem como eventuais débitos oriundos do consumo de água e energia*

*elétrica (SANEAGO E CELG), enquanto esteve na posse e que porventura não tenham sido quitados, desde que devidamente comprovados pela reclamante, poderá ser compensado no ato do pagamento das edificações;*

*e) DETERMINO A REINTEGRAÇÃO do reclamante imobiliária Rei Empreendimentos LTDA na posse dos imóveis Lote 003, da quadra 3A e Lote 004, da quadra 3A, mediante o pagamento único ao reclamado no prazo de 15 (quinze) dias a contar do trânsito em julgado da presente, do valor de R\$ 161.223,27 (cento e sessenta e um mil, duzentos e vinte e três reais e vinte e sete centavos), referente as edificações existentes nos terrenos e o valor de R\$ 637,23 (seiscentos e trinta e sete reais e vinte e três centavos), referente a 1 (uma) parcela paga devidamente corrigida conforme disposto no bojo da presente decisão, autorizadas as devidas compensações;*

*f) Tendo em vista a previsão contratual e ainda pelo princípio da sucumbência, CONDENO a Reclamada ao ressarcimento dos honorários arbitrais adiantados pela Reclamante e ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 12% (doze por cento) sobre o valor da causa, aos patronos da*

*reclamante, nos termos do art. 20 do CPC, tendo em vista a sucumbência mínima da reclamante.*

*A reclamante deverá depositar o valor descrito no item "e", perante esta Corte, ficando autorizada a fazer as devidas compensações de acordo*



*com seus créditos oriundas da presente sentença, apresentando nos autos no ato do depósito planilha contendo o valor do débito e seus créditos de acordo com a presente.*

*A reintegração de posse fica condicionada ao depósito prévio por parte da reclamante. Após o depósito, notifique-se a reclamada para que proceda a desocupação dos imóveis no prazo máximo de 15 (quinze) dias. O levantamento do valor depositado por parte da reclamada fica condicionado a desocupação dos imóveis. Não sendo desocupado de forma voluntária os imóveis, após o devido depósito, deverá a reclamante promover a execução do presente julgado.*

*Determino que esta Corte notifique as partes, encaminhando-lhes cópia da presente decisão, na forma do art. 29, da Lei 9.307/1996.*

*Publique-se internamente, em Secretaria da 1º Corte de Conciliação e Arbitragem de Rio Verde-GO.*

*Rio Verde, 04 de outubro de 2011.*

Logo, inoportável a reapreciação da matéria.

A propósito:

*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - MATÉRIA JÁ APRECIADA PELO JUÍZO ARBITRAL - REDISCUSSÃO - IMPOSSIBILIDADE - EXTINÇÃO DO PROCESSO - COISA JULGADA. Havendo decisão acerca das questões suscitadas nos autos no juízo arbitral, mostra-se inoportável o ajuizamento de ação judicial visando rediscutir a matéria, já acobertada pelo manto da coisa julgada em virtude das disposições do artigo 18 e 31 da Lei 9.307/96. Sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito mantida. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, APELACAO 0044248-47.2016.8.09.0072, Rel. ORLOFF NEVES ROCHA, 1ª Câmara Cível, julgado em 28/03/2019, DJe de 28/03/2019)*

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. MATÉRIA APRECIADA NO JUÍZO ARBITRAL. IMPOSSIBILIDADE DE REDISCUSSÃO. COISA JULGADA. SENTENÇA MANTIDA. Havendo decisão acerca das questões suscitadas nos autos no juízo arbitral, mostra-se inoportável o ajuizamento de ação judicial visando rediscutir a matéria, já acobertada pelo manto da coisa julgada em virtude das disposições do artigo 18 e 31 da Lei 9.307/96. Sentença que extinguiu o feito sem resolução do mérito mantida. Apelação cível desprovida. (TJGO, APELACAO CIVEL 139061-37.2013.8.09.0051, Rel. DR(A). MAURICIO PORFIRIO ROSA, 2A CAMARA CIVEL, julgado em 06/09/2016, DJe 2116 de 22/09/2016)*

Neste sentido, a Superior instância tem entendido: “[...] Não é possível a análise do mérito da sentença arbitral pelo Poder Judiciário, sendo, contudo, viável a apreciação de eventual nulidade no procedimento arbitral [...]” (STJ ,REsp 693219/PR, Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJ 06/06/2005 p. 327).

Quanto a alegação de que a Igreja Bíblica da Fé não ter integrado a relação processual que tramitou na corte de arbitragem a douta magistrada apreciou a matéria com precisão, cujos fundamentos adoto como razões de decidir, eis que nova fundamentação apenas repetiria, embora com outras palavras, os argumentos por ela expressados.

Por conseguinte, com arrimo no artigo 210, parágrafo único, do Regimento Interno desta Corte, transcreve-se excerto da sentença:

*Ressalto que, em que pese a segunda requerida não ter integrado a relação processual na ação que tramitou na corte de arbitragem, há situações em que, mesmo não sendo parte, o terceiro deverá sofrer os efeitos do processo alheio, respondendo com seu patrimônio pela obrigação discutida na demanda.*

*É o que se verifica no caso, uma vez que, muito embora a posse da segunda requerida tenha sido atingida por ato judicial proferido em processo do qual não fez parte, deverá ela se submeter aos efeitos da decisão, pois a "doação" realizada pelo primeiro requerido (fls.131) não tem nenhum efeito perante as autoras, reais proprietárias dos bens.*

*Como visto acima, o doador era apenas titular do direito à aquisição do imóvel, por força do compromisso de compra e venda firmado com as demandantes.*

*Ora, como é cediço, o compromisso de compra e venda, por si só, não tem o condão de transferir a propriedade enquanto não for pago integralmente o preço.*

*Somente após o pagamento do preço, poderá o promitente comprador exigir a transferência da propriedade.*

*Deveras, a ré recebeu a suposta doação (concedida por mero termo) de quem não era proprietário do imóvel, e sem a anuência do verdadeiro proprietário, razão pela qual deverá sofrer os efeitos da coisa julgada, nos termos do art.31 da Lei n° 9.307/96 c/c art. 109, §3°, do Código de Processo Civil.*

*Nesse diapasão, a extinção do feito sem resolução de mérito, em virtude da coisa julgada, nos termos do artigo 485, inciso V, do CPC é medida imperativa.*



Por essas razões, a sentença atacada que extinguiu o processo sem julgamento de mérito deve ser mantida.

Ao teor do exposto, conheço em parte do apelo, e, nesta parte, o desprovejo, mantendo incólume a sentença prolatada, por esses e por seus próprios fundamentos.

Atento ao que dispõe o artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios neste grau recursal para 13% (treze por cento) sobre o valor da causa atualizado, nos termos do art. 85, §2º, CPC, do Código de Processo Civil.

É como voto.

**FLEURY**

**Dr. SEBASTIÃO LUIZ**

Grau

Juiz Substituto em Segundo

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0151984.26.2016.8.09.0137**

4ª CÂMARA CÍVEL

APELANTES: IMOBILIÁRIA REI EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRAS

APELADOS: IGREJA BÍBLICA DA FÉ E OUTRO

RELATOR: **Dr. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Juiz Substituto em Segundo Grau

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C PERDAS E DANOS. MATÉRIA JÁ APRECIADA PELO JUÍZO ARBITRAL REDISSCUSSÃO. IMPOSSIBILIDADE. COISA JULGADA.**



**EFEITO SOBRE TERCEIRO. TERMO DE DOAÇÃO. NULIDADE. INOVAÇÃO RECURSAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO NO TRIBUNAL . 1.** Havendo decisão acerca das questões suscitadas nos autos no juízo arbitral, mostra-se inoportável o ajuizamento de ação judicial visando rediscutir a matéria, já acobertada pelo manto da coisa julgada em virtude das disposições do artigo 18 e 31 da Lei 9.307/96. **2.** Em que pese a apelada não ter integrado a relação processual na ação que tramitou na corte de arbitragem, deverá sofrer os efeitos do processo alheio, respondendo com seu patrimônio pela obrigação discutida na demanda, pois a “doação” realizada pelo primeiro requerido não tem nenhum efeito perante as autoras, reais proprietárias do bem. **3.** Não se admite trazer aos autos argumentos e razões não discutidas em momento anterior, razão pela qual não merece conhecimento a parte do recurso em que houve inovação recursal. **4.** É cabível a majoração da verba honorária, em grau recursal, na hipótese do recurso restar desprovido, conforme prescreve o art. 85, § 11, do CPC/2015. **RECURSO CONHECIDO EM PARTE E NESTA PARTE DESPROVIDO.**

## ACÓRDÃO

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0151984.26.2016.8.09.0137**, figurando como **apelantes** IMOBILIÁRIA REI EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRAS e **apelados** IGREJA BÍBLICA DA FÉ E OUTRO.

**A C O R D A M** os integrantes da Segunda Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **na sessão do dia 05 de dezembro de 2019**, por unanimidade de votos, **conhecer do apelo em parte e, nesta parte, desprovê-lo**, nos termos do voto do relator.

**V O T A R A M** além do Relator, os Desembargadores Carlos Escher e Elizabeth Maria da Silva.

O julgamento foi presidido pela Desembargadora Elizabeth Maria da Silva.

Esteve presente à sessão o representante do Ministério Público o Dr. José Carlos Mendonça.



**Dr. SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Juiz Substituto em Segundo Grau



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/12/2019 15:04:03

Assinado por SEBASTIAO LUIZ FLEURY

Localizar pelo código: 109087655432563873451729901, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>