



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Anderson Máximo de Holanda

3ª Câmara Cível

DUPLO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 5329263-75.2016.8.09.0051

COMARCA : GOIÂNIA

RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

1ª APELANTE : LUSANE AGROPECUARIA LTDA.

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO T. DE ARRAES MENEZES - OAB/GO 18.977

1º APELADO : SIDNEZ ALVES DE SOUZA

ADVOGADO : CLÁUDIO JAIR SCHÖNHOLZER - OAB/GO 19.105

2º APELANTE : SIDNEZ ALVES DE SOUZA

2ª APELADA : LUSANE AGROPECUARIA LTDA.

VOTO

Consoante relatado, trata-se de recursos de apelação cível interpostos, respectivamente, por Lusane Agropecuária Ltda e Sidnez Alves de Souza contra a sentença proferida pelo juiz de direito em auxílio na 10ª Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. Everton Pereira Santos, nos autos da ação de reintegração de posse.

A sentença objurgada (movimento 115), restou assim consubstanciada:

(...) ANTE O EXPOSTO, com base **no art. 487, inciso I**, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES, em parte**, os pedidos iniciais, e resolvo o mérito, para:

a) DEFERIR a reintegração de posse conforme pugnado na exordial, devendo a medida ser cumprida contra quem se encontrar na área discriminada, deferindo ainda, reforço policial. Confiro **força de MANDADO de**

reintegração de posse a esta **sentença assinada eletronicamente**, dispensando a geração de outro documento, bastando impressão e cadastro em sistema próprio, se necessário, e entrega ao Oficial de Justiça;

b) CONDENAR a parte promovente **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA** a **INDENIZAR**, a parte ré o valor de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)** a título de **benfeitorias**, que deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir da **data que finalizou as benfeitorias**, e acrescidos de juros moratórios de 1% a.m., a partir da data citação (13/04/2017). Além disso, tem a parte ré o direito de retenção em relação as plantações e criações de animais informados no laudo pericial.

c) Ante a sucumbência preponderante da parte Requerida, condeno-a no pagamento das custas processuais e honorários de advogado no importe de 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, 2, do CPC, com a ressalva frente à concessão da assistência judiciária.

Examina-se.

1. Juízo de admissibilidade

Presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, notadamente de cabimento (próprio, legitimidade, tempestividade e preparo (comprovado no movimento nº 133, arquivo 03, para o primeiro recurso, e dispensado em relação ao segundo, tendo em vista que o recorrente é beneficiário da gratuidade da justiça - movimento 109), conhecimento de ambos os recursos de apelação cível.

2. Mérito das controvérsias recursais

Destaca-se que por uma questão de lógica processual, o segundo recurso de apelação cível será analisado primeiro.

2.1 - Segundo recurso de apelação cível - Sidnez Alves de Souza (movimento nº 134)

2.1.1. Existência do contrato de comodato verbal

Em suas razões recursais, o segundo apelante obtempera que não restou comprovado nos autos a existência do contrato de comodato verbal, de modo que não ficou evidenciada a relação contratual preexistente, bem como que a segunda apelada não demonstrou que exercia a posse anterior do bem objeto do litígio, motivo pelo qual pugna pela reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os pleitos exordiais.

De plano, constata-se que razão não assiste ao segundo recorrentes. Explica-se.



Em prelúdio, denota-se que a conclusão exarada pelo juiz de primeiro grau de jurisdição está consubstanciada no acervo fático probatório constante dos autos, notadamente na prova testemunhal produzida, a qual comprovou a existência de permissão humanitária concedida pelo Sr. Luiz Sampaio Neto ao segundo apelante para que este pudesse morar em uma casa antiga da propriedade.

Com efeito, no que concerne à existência do contrato verbal de comodato firmado entre o antigo proprietário do imóvel, Sr. Luis Sampaio Neto, e o segundo recorrente, este restou comprovado por intermédio dos depoimentos testemunhais de Hildebrando Soares Praxedes, que trabalhava para o Sr. Luis e na época acompanhou os fatos noticiados na inicial, e de Maurício Borges Silva, que atuou como engenheiro nesse período e reconheceu a existência da permissão humanitária quando procedeu à instalação do coletor de água/esgoto na fazenda, o qual foi atestado pelas fotografias constantes do laudo pericial (movimento nº 95).

Noutro vértice, verifica-se que as provas documentais coligidas na contestação (movimento nº 50) não demonstram a existência da posse exercida pelo segundo apelante em momento anterior ao da celebração contratual. Nota-se que o documento mais antigo carreado aos autos refere-se à aquisição de enxadas e remonta à data de 11/08/1993 (movimento nº 50, arquivo nº 11), portanto, em período posterior ao da pactuação do comodato verbal.

Nessa confluência, verifica-se que a parte autora comprovou os fatos constitutivos de seu direito (artigo 373, I, do Código de Processo Civil) e que a parte requerida/segundo apelante não logrou êxito em provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da apelada (art. 373, II, CPC), ônus do qual não se desincumbiu. A propósito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. ÔNUS DA PROVA. I. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA IMPROCEDENTE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO JULGADA PROCEDENTE. (...) II- **O ônus da prova compete a quem alega, razão por que ao autor incumbe demonstrar o fato constitutivo do seu direito e ao réu o fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito do autor** (...) RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA IMPROCEDENTE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO JULGADA PROCEDENTE. (TJGO, APELACAO 0206799-81.2001.8.09.0174, Rel. Des(a). ORLOFF NEVES ROCHA, 1ª Câmara Cível, julgado em 23/09/2020, DJe de 23/09/2020) [Grifou-se]

De igual modo, no que pertinente à alegação de que o segundo apelado não comprovou a sua posse anterior sobre o imóvel, vale rememorar que o artigo 561 do Código de Processo Civil prevê que na ação de reintegração de posse incumbe ao autor provar: *i*) a posse; *ii*) a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; *iii*) a data da turbação do esbulho; e *iv*) a continuação da posse, embora turbada na ação de

manutenção, a perda da posse, na ação de reintegração. Somente com a configuração de todos esses requisitos é que se autoriza o prosseguimento da aludida ação de natureza possessória.

Nessa intelecção, observa-se que a posse da requerente/segunda apelada, funda-se em título de propriedade decorrente de integralização (certidão de matrícula - movimento nº 1, arquivo nº 4). Por se tratar de instrumento comprobatório de domínio, também se faz presente a posse, a qual, ainda que indireta, permite o manuseio da ação possessória correspondente, conforme preconiza o artigo 1.197 do Código Civil, confira-se:

"Art. 1.197. A posse direta de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto."

Quanto a esse dispositivo, Sebastião de Assis Neto, Marcelo de Jesus e Maria Izabel de Melo comentam com a precisão esperada:

A divisão da posse em direta e indireta se relaciona com o exercício do poder sobre a coisa pessoalmente ou não. Veja-se o caso do proprietário que entrega a posse da coisa a outrem em virtude de celebração de um contrato de locação. Por óbvio que quem exerce pessoalmente a posse passa a ser o locatário. Por isso, via de regra, ele é quem teria o direito de passar a fruir todos os efeitos dessa posse, máxime os instrumentos de defesa possessória contra eventuais ataques.

No entanto, o ordenamento seria incompleto se não destinasse também a esse proprietário/locador a prerrogativa de defender a coisa da qual é titular. Por isso, aquele que transfere a posse direta da coisa, temporariamente, em virtude de direito pessoal (ex: locação) ou real (ex: usufruto), conserva para si a chamada posse indireta, a fim de que possa exercer os poderes próprios de possuidor que sejam, evidentemente, compatíveis com o exercício da posse direta pela outra parte. (*in Manual de Direito Civil* . 3ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2015)

Ademais, no caso em testilha reputa-se válida a sucessão operada pela empresa apelada, Lusane Agropecuária Ltda, em relação à posse anteriormente exercida pelo Sr. Luiz Sampaio Neto, o que a legitima para o encarte da ação possessória.

Com efeito, diante da existência de posse anterior sobre o bem imóvel, bem como da prática de esbulho possessório a partir da citação válida, da identificação da data de sua ocorrência (17/4/2017, movimento nº 25) e da perda da posse, mister se faz a presença dos requisitos



previstos no artigo 561 do Código de Processo Civil para manuseio da presente ação.

Por fim, o segundo apelante insurge-se contra o depoimento pessoal da testemunha Hidelbrando Soares Praxedes, ao fundamento de que a testemunha tinha a intenção de favorecer a segunda apelada, de forma que a sua oitiva não pode ser levada em consideração no caso vertente.

É cediço, entretanto, que a eventual suspeição de testemunha deve ser arguida mediante contradita na própria audiência de instrução e julgamento, ou seja, logo após a sua qualificação, conforme dicção do artigo 457, §1º, do Código de Processo Civil, não sendo admitida sua dedução em momento posterior, sob pena de preclusão.

Nessa hermenêutica, colaciona-se o escólio deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA DEFERIDA À APELADA. REQUERIMENTO NA CONTESTAÇÃO. CABIMENTO. MÁ VALORAÇÃO DAS PROVAS E SUSPEIÇÃO DE TESTEMUNHA. PRECLUSÃO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DO ARTIGO 561 DO CPC. TUTELA POSSESSÓRIA DENEGADA. HONORÁRIOS RECURSAIS. (...) III - Segundo dispõe o artigo 457, § 1º, da Lei Instrumental Civil, eventual suspeição de testemunha deve ser arguida mediante contradita na própria audiência, ou seja, logo após a sua qualificação ou, quando admoestada pelo juiz instrutor, antes de prestar o compromisso legal, não podendo ser deduzida em momento posterior, sob pena de preclusão. (...). APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0380758-13.2016.8.09.0160, Rel. Des(a). REINALDO ALVES FERREIRA, 1ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2021, DJe de 22/03/2021)[Grifou-se]

Na hipótese vertente, verifica-se do termo de audiência anexo ao movimento nº 92 que não houve contradita no momento oportuno pelo segundo recorrente, o que implica, portanto, na preclusão da matéria deduzida.

Diante de tais fundamentos, sem mais delongas, denota-se que a higidez do ato judicial vergastado, razão pela qual impõe-se o desprovimento do apelo neste aspecto.

2.1.2. Rescisão do contrato de comodato via notificação extrajudicial - desnecessidade

Prossegue o segundo apelante com a afirmação de que, caso existisse o aludido contrato de comodato verbal, sem prazo determinado, a sua rescisão reclamaria a notificação extrajudicial para a devida desocupação e, somente após, poderia se considerar caracterizado o esbulho possessório.



Nesse ponto, sabe-se que a notificação extrajudicial tem por objetivo informar o comodatário acerca da intenção do comodante em reaver o imóvel, de forma que, somente após a sua realização, é que se pode considerar injusta a posse daquele.

O referido instrumento, contudo, não figura como documento necessário para o manuseio da ação de reintegração de posse. Afinal, esse pode ser suprido por outros meios inequívocos que demonstram a intenção do comodante de extinguir a relação contratual e, a partir de então, restar configurado o esbulho possessório.

Cita-se, a respeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - BEM PÚBLICO - OCUPAÇÃO IRREGULAR - INEXISTÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DE TODOS OS OCUPANTES DO IMÓVEL, BEM COMO AUSÊNCIA DE CITAÇÃO DE UM OCUPANTE DO IMÓVEL - TRIBUNAL A QUO QUE AFASTOU AS PRELIMINARES DE AUSÊNCIA DE PRESSUPOSTOS DA AÇÃO E DE NULIDADE POR FALTA DE CITAÇÃO DE OCUPANTE. INSURGÊNCIA DOS RÉUS Hipótese: ação de reintegração de posse ajuizada em face de ocupantes irregulares, julgada procedente. Arguição de ausência de pressuposto processual e nulidade do feito, ante a ausência de citação de litisconsorte, afastadas pelas instâncias ordinárias.

1. A partir da leitura dos artigos 924, 927 e 928 do CPC/73, equivalentes aos artigos 558, 561 e 562 do CPC/15, infere-se que a notificação prévia não é documento essencial à propositura da ação possessória.(...) (Resp 1263164/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 22/11/2016, DJe 29/11/2016) (destacou-se)

Frisa-se, ainda, que a cientificação do comodatário nos contratos sem prazo (precários) pode ser realizada por meios diversos, inclusive por intermédio da citação válida na própria ação de reintegração de posse. Isso se deve ao fato de que esse instrumento é hábil para constituição do devedor em mora, conforme estabelece o artigo 240 do Código de Processo Civil.

A esse respeito, Arnaldo Rizzardo ensina que:

Alguns julgados defendem a desnecessidade da interpelação, fundados no entendimento de que a citação é o mais eficiente meio de constituir em mora o devedor. Na Apelação Cível nº 196.216-0, da 4ª Câm. Cível do 2º Tribunal de Alçada de São Paulo, julgada em 25. 11.1986, consta do voto do relator: "Precisa é a lição de Moniz de Aragão: 'A citação inicial se soma às causas de constituição em mora, tendo sido reputada a mais enérgica de todas as interpelações ...

(Comentários ao Código de Processo Civil, Forense, vol. II/196, 1ª edição). Washington de Barros Monteiro, após anotar que a interpelação, a notificação e o protesto são processos de constituição em mora, observa que a 'jurisprudência sabiamente tem assentado que não é somente por esses meios que se processa a constituição em mora: pois 'idêntico efeito se poderá igualmente obter pela citação feita na própria causa principal, pelo credor ajuizado para discutir a relação jurídica' (Curso de Direito Civil, Direito das Obrigações, vol. I/290, 1960). **Igualmente Humberto Theodoro Júnior: 'Quando a mora não é ex re, ou de pleno direito (a que decorre de simples vencimento da obrigação) ..., a citação inicial apresenta-se como equivalente da interpelação, atuando como causa de constituição do devedor em mora (mora ex persona). Trata-se, portanto, de um efeito material da citação (Processo de conhecimento, 3ª edição, p. 290). E não custa acrescentar que no mesmo sentido é a jurisprudência desta E. Corte: 'Para a constituição em mora do comodatário basta a citação para a ação, pois que esta, juridicamente, constitui a forma mais enérgica de interpelação, independente, portanto, de notificação formal ou judicial' (Ap. 150.357, Rel. Juiz Joaquim de Oliveira, in JTA Civ. SP, Saraiva, 79/233). 'A citação possui força suficiente para constituir em mora o comodatário que se recusa a devolver o bem comodado, tendo sido reputada a mais enérgica de todas as interpelações' (E. Infrs. 142.224, Rel. Juiz Roberto Grassi, in JTA Civ. SP, Saraiva, 81/227).**

Tal a inteligência mais acertada, desde que tenha vencido o prazo do comodato e se recuse o comodatário a restituir o bem. Se por tempo indeterminado, com certeza a citação tem o efeito de constituir em mora, mas a concordância com o pedido acarreta o reconhecimento do direito do comodante, extinguindo-se a ação e arcando o comodatário com os encargos sucumbenciais, pois não se pode presumir a intenção daquele em cessar o contrato. (*in Direito das Coisas*. 5ª ed. Rio de Janeiro: Gen/Forense, 2011)

Dessa forma, a pretensão recursal do segundo apelante também não merece acolhida.

2.1.3. Usucapião não caracterizada

O segundo apelante reverbera, por fim, a necessidade de reforma da sentença para reconhecer a prescrição aquisitiva em seu favor, haja vista que teria adquirido o imóvel objeto da reintegração de posse em decorrência da usucapião, pois afirma que exerceu a posse mansa e pacífica da área por mais de 40 (quarenta) anos, conferindo-lhe função



social.

Do compulsu dos autos infere-se que melhor sorte também não assiste o recorrente, senão vejamos.

Consoante restou delineado nas linhas pretéritas, a prova testemunhal produzida na fase instrutória milita em favor da existência de relação contratual prévia estabelecida verbalmente entre as partes, especificamente no tocante ao comodato do bem litigado.

Em razão desse fato, tem-se que a posse exercida pelo segundo apelante é precária, sem a possibilidade de configurar o *animus domini*.

Nesse linear, a posse exercida pelo segundo recorrente não tem o condão de gerar a prescrição aquisitiva necessária para a ocorrência da usucapião devido a sua precariedade, consubstanciada em ato de tolerância. Por consequência, resta afastada a ocorrência do aludido instituto jurídico.

Nesse sentido é a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. NÃO PREENCHIMENTOS DOS REQUISITOS PARA A PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. COMODATO CONFIGURADO. POSSE PRECÁRIA. FALECIMENTO DO COMODANTE. TRANSMISSÃO DA POSSE INDIRETA. ANIMUS DOMINI NÃO COMPROVADO. 1. O **animus domini constitui elemento subjetivo da posse ad usucapionem, que é aquela exercida com ânimo de dono, ou seja, como se o imóvel fosse efetivamente da propriedade de seu possuidor. Se a posse é exercida com fundamento em comodato, há mera detenção ou tolerância, os quais não induzem posse (CC, art. 1.208), tornando-se ausente o requisito subjetivo ao direito de usucapir, afastando, assim, o direito à usucapião.** 2. Com o falecimento do comodante, é facultada a extinção do contrato de comodato, por manifestação de vontade do novo proprietário. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0237436-05.2014.8.09.0127, Rel. Des(a). Aureliano Albuquerque Amorim, 2ª Câmara Cível, julgado em 14/04/2021, DJe de 14/04/2021) [Grifou-se]

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. JULGAMENTO SIMULTÂNEO. COMODATO VERBAL. ATO DE MERA TOLERÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE ANIMUS DOMINI. REQUISITOS DA AQUISIÇÃO VIA USUCAPIÃO NÃO DEMONSTRADOS. I. O **contrato de comodato configura-se pelo empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, nos termos do artigo 579 do Código Civil, tendo-se por óbvia a vontade do comodante em continuar exercendo todos os poderes inerentes à posse.** II. Os atos de mera permissão ou tolerância, decorrente de comodato, sem o *animus domini*, não induzem posse, logo, não

geram o direito a aquisição da propriedade por meio de usucapião. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA MAS IMPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 0200989-33.2006.8.09.0051, Rel. Des(a). AMÉLIA MARTINS DE ARAÚJO, 1ª Câmara Cível, julgado em 14/09/2020, DJe de 14/09/2020) [Grifou-se]

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS. ÔNUS DA PROVA. I. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA IMPROCEDENTE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO JULGADA PROCEDENTE. (...) III- Se os atos que o possuidor praticou no imóvel foram na qualidade de possuidor a título precário, porque tida por comodato, que padece, além de outros requisitos, do ad usucapionem ânimo de dono, não há que acolher a pretensão de usucapir o imóvel. IV- Se a prova documental e testemunhal demonstraram a posse anterior do apelante e o esbulho praticado pelo apelado, a procedência da demanda é medida que se impõe, visto que satisfeitos os requisitos do art. 561, do CPC. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. AÇÃO DE USUCAPIÃO JULGADA IMPROCEDENTE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO JULGADA PROCEDENTE. (TJGO, APELACAO 0206799-81.2001.8.09.0174, Rel. Des(a). ORLOFF NEVES ROCHA, 1ª Câmara Cível, julgado em 23/09/2020, DJe de 23/09/2020)[Grifou-se]

Dessarte, agiu com acerto o juiz de primeiro grau de jurisdição ao afastar a ocorrência da usucapião na hipótese vertente, impondo-se a manutenção do édito sentencial por seus próprios fundamentos.

2.2 - Primeiro recurso de apelação cível - Lusane Agropecuária LTDA

2.2.1. Caracterização das benfeitorias realizadas. Direito a indenização

A primeira recorrente assevera em suas razões recursais a necessidade de reforma da sentença quanto à condenação imposta de indenizar o primeiro apelado pelas benfeitorias realizadas no imóvel, porquanto as obras foram realizadas de má-fé, caracterizando-se como volutuárias, de mero deleite ou conforto.

De plano, infere-se que razão não assiste à primeira recorrente neste particular. Clarifica-se.

Impende ressaltar, em proêmio, que para aferir o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel é necessário averiguar se o possuidor agiu ou não de boa fé, por acreditar que a propriedade lhe pertencia ou poderia lhe pertencer em futuro próximo.

É cediço que a configuração da boa-fé depende, essencialmente, do desconhecimento de obstáculos à aquisição da coisa, à luz do que dispõe o artigo 1.201 do Código Civil.



Dessarte, por se tratar de procedimento de reintegração de posse lastreado em contrato de comodato verbal e tendo em vista a ausência de prévia notificação da comodatária acerca da intenção de retomada do imóvel pela comodante, tem-se que a boa-fé encerrou-se no momento em que a parte requerida foi citada, o que ocorreu em 13/4/2017 (movimento 25), porquanto a citação supre o vício, tornando litigiosa a coisa e constituindo o devedor em mora.

Nesse linear, depreende-se dos autos que as benfeitorias realizadas no imóvel objeto de reintegração são contemporâneas ao ajuizamento da ação, conforme atesta o laudo pericial coligido ao movimento nº 95, arquivo nº 6).

Logo, as benfeitorias precedem à data da citação, o que induz à consideração de que foram realizadas de boa-fé, com o condão de gerar a pretensão ressarcitória prevista no artigo 1.219 da legislação civil.

Ademais, extrai-se da mesma prova pericial, que as benfeitorias realizadas são úteis e necessárias, sendo assim discriminadas pelo perito judicial:

"(...)

03. Há benfeitorias na casa antiga? E fora da casa antiga no perímetro cercado? Se existentes, são benfeitorias úteis à moradia na casa antiga? São benfeitorias necessárias para se morar na casa antiga? São benfeitorias apenas de embelezamento no local todo e na casa antiga?

Sim. A casa antiga (atual sede) da fazenda encontra - se parcialmente com melhorias, tais como: pinturas nas paredes, piso com cerâmica e conservada no geral. Fora da casa antiga (atual sede) existe m duas pequenas áreas externas e cercamento ao redor de toda a sede, além de outra casa recém - construída a 80 metros, bem como cercamento. Sim, são benfeitorias úteis à moradia na casa antiga. Sim, são benfeitorias necessárias para se morar. São benfeitorias de embelezamento, conservação e melhoria na casa antiga.

(...)

3. Há benfeitorias implementadas pelo requerido no perímetro ocupada? Detalhar as benfeitorias e avalia - las.

Sim. As benfeitorias são compostas de uma casa sede (casa antiga) com 04 quartos, 01 cozinha, 01 sala, 02 banheiros (01 dentro e 01 fora da casa), 02 pequenas áreas externas, e com o piso todo na cerâmica e telhado de fibrocimento (ethernit). As dimensões são 17 x 08,50 metros (casa antiga) + 3,50 x 5,50 metros



(área externa) de área construída totalizando 163,50 m².

Também foram feitos ao longo do tempo cercamentos com divisas de pastos e ao redor das construções.

Considerando, os aspectos atuais do imóvel ocupado pelo requerido e benfeitorias o valor é de R\$ 180.000,00, conforme método comparativo direto de dados do mercado que consiste na equiparação do imóvel avaliando com outros em oferta para venda nas imediações. O valor do metro quadrado (m²) encontrado foi de R\$ 393,00 a 472,00 para os terrenos padrão sem construção e de R\$ 1.444,44 a R\$ 2.702,70 para os terrenos padrão com construção.

No ano de 2016 foi construída uma nova casa a 80 metros da sede atual, conforme fotos das páginas 38 a 44. A nova casa possui 02 quartos, 01 sala com cozinha, 01 área externa, telhado de fibrocimento (ethernit), com o piso todo na cerâmica. As dimensões são 09 x 07 metros de área construída. O detalhamento das benfeitorias e ocupações está detalhado no mapa da página 49.

Diante dessas ilações, verifica-se que estão presentes os pressupostos legais que asseguram ao primeiro apelado o direito de indenização pelas benfeitorias realizadas.

A propósito, cita-se o seguinte aresto desta Corte de Justiça:

Apelação cível. Ação de Rescisão Contratual c/c Reintegração de Posse. I - Ressarcimento das benfeitorias realizadas no imóvel. **Quanto ao direito de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel é necessário averiguar se o possuidor agiu ou não de boa fé, por acreditar que a propriedade lhe pertencia ou poderia lhe pertencer em futuro próximo. Verifica-se lícita e de boa-fé a posse, porquanto amparada pelo contrato de compra e venda do imóvel, pelo que justo o recebimento pelas benfeitorias realizadas, constituindo direito de quem constrói ser indenizado.** (...) .(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0169511-80.2011.8.09.0164, Rel. Des(a). Jeronymo Pedro Villas Boas, 1ª Câmara Cível, julgado em 17/03/2021, DJe de 17/03/2021)

Ademais, sobreleva destacar que o fundamento do direito de indenização pelas benfeitorias realizadas em bem pertencente a outrem, reside na vedação ao enriquecimento sem causa.

Por derradeiro, sobreleva consignar que a perícia atendeu aos quesitos formulados pelas partes, os quais foram apresentados



previamente. Ademais, após a intimação sobre o seu resultado via ato ordinatório (movimento nº 96), inexisteu pedido de reelaboração de perícia ou de reavaliação do valor indicado, operando-se, desde então, a preclusão quanto à insurgência ao valor do bem, de modo que a manutenção da sentença recorrida é medida que se impõe.

2.2.2 - Incidência dos encargos legais - correção monetária e juros de mora

Insurge-se a primeira apelante também em relação à fixação na sentença de incidência de correção monetária e juros de mora sobre o valor atinente à indenização pelas benfeitorias realizadas pelo apelado, bem como quanto ao termo inicial.

Do compulsu dos autos, denota-se que parcial razão assiste a recorrente. Obtempera-se.

Para melhor contextualização, transcreve-se o excerto dispositivo da sentença recorrida referente ao capítulo impugnado:

"ANTE O EXPOSTO, com base no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTES, em parte, os pedidos iniciais, e resolvo o mérito, para:

(...)

b) CONDENAR a parte promovente **LUSANE AGROPECUÁRIA LTDA** a **INDENIZAR**, a parte ré o valor de **R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)** a título de **benfeitorias**, que deverá ser corrigido monetariamente pelo INPC a partir **da data que finalizou as benfeitorias**, e acrescidos de juros moratórios de 1% a.m., a partir da data citação (13/04/2017). Além disso, tem a parte ré o direito de retenção em relação as plantações e criações de animais informados no laudo pericial."

Pois bem. Sabe-se que a correção monetária visa preservar o valor real do capital empreendido pela parte face ao fenômeno inflacionário.

Nesse ponto, a sentença proferida pelo juiz de primeiro grau de jurisdição é escorreta ao determinar a sua incidência sobre as benfeitorias realizadas, com a aplicação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC.

Por sua vez, infere-se que não há nos autos informações robustas acerca da data em que as benfeitorias foram finalizadas.

Assim, em que pese ser justa a incidência da correção monetária, têm-se que está deve incidir a partir da data de realização da prova pericial, ou seja, no momento em que ocorreu a quantificação do valor atribuído aos melhoramentos realizados.

De igual modo, verifica-se que são devidos os juros de mora, consoante assinalado pelo juiz singular, notadamente em virtude da



existência de benfeitorias indenizáveis.

Ocorre, entretanto, que a condenação imposta trata-se de obrigação erigida judicialmente, na qual a incidência de juros de mora dá-se com o trânsito em julgado da sentença que a estipulou.

Em confluência com o entendimento adotado, confira-se a jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. BENFEITORIAS COMPROVADAMENTE REALIZADAS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO À COISA JULGADA. POSSIBILIDADE DE REPARAÇÃO MATERIAL. CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA.(...)

4. Fixada a indenização material pelas benfeitorias, mostra-se escorreita a determinação de incidência da correção monetária desde a data da identificação do valor, ou seja, da realização do Laudo Pericial. 5. Os juros de mora, entretanto, não podem incidir a partir da citação, mas, sim da Sentença, momento em que foi enunciada a obrigação da parte Ré/Apelante quanto à reparação material, ao passo que é nesse momento, ou seja, da prolatação da Sentença que a Ré/Apelante toma ciência de que deve pagar a respectiva quantia, sob pena de constituição em mora, e por isso, é daí que fluem os juros moratórios. 6. Não há que se falar em modificação da sucumbência distribuída proporcionalmente entre as partes, nos termos do artigo 85 do CPC/15, em razão da pretensão resistida com a oferta da contestação, em nada interferindo na distribuição da sucumbência o fato de o Autor/Apelado ter dado causa à rescisão contratual que não é objeto dessa demanda. Além disso, o parcial provimento do presente recurso não interfere na proporcionalidade da distribuição do ônus sucumbencial, apenas impossibilita a majoração dos honorários recursais a teor do §11 do artigo 85 do CPC/15. APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDA, E, NESSA EXTENSÃO, PARCIALMENTE PROVIDA. (TJGO, Apelação Cível nº 0141155-50.2016.8.09.0051. 6ª Câmara Cível, Rel. Des. Jairo Ferreira Júnior, julgado em 27/7/2021, DJe de 15/9/2021). (Destacou-se).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS. INDENIZAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DO LAUDO DE AVALIAÇÃO. JUROS DE MORA A PARTIR DA SENTENÇA. **O valor a ser pago a título de indenização pelas benfeitorias deve ser corrigido monetariamente desde a data do laudo de avaliação, e os juros moratórios devem incidir a partir da data da sentença. AGRAVO CONHECIDO E DESPROVIDO.**" (TJGO, Agravo de Instrumento (CPC) 5287481- 47.2016.8.09.0000, Rel. NELMA BRANCO FERREIRA PERILO, Assessoria para assunto

de recursos constitucionais, julgado em 08/02/2017, DJe de 08/02/2017). (destacou-se)

Nesse contexto, faz-se necessária a reforma da sentença tão somente para determinar que sobre o valor da indenização pelas benfeitorias incida correção monetária pelo INPC a partir do laudo pericial e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, da data do trânsito em julgado do presente julgamento.

2.2.3. Retenção em decorrência das plantações e dos animais existentes no local

Ainda em suas razões de inconformismo, a primeira apelante discorda da sentença na parte em que confere ao primeiro apelado o direito de retenção em relação às plantações realizadas no imóvel em litígio e noticiadas no laudo pericial.

Observa-se que a insurgência tratada nesse item merece acolhida.

As plantações estão sujeitas à disciplina correspondente aos frutos, por decorrerem da coisa e não implicarem em sua diminuição ou transformação. Além disso, ao serem consideradas em matéria possessória, deve-se observar o que dispõem os artigos 1.214 e 1.215 do Código Civil, com a utilização do parâmetro da boa-fé para definir a possibilidade de sua percepção pelo possuidor.

Segundo a dicção dos referidos dispositivos legais, o possuidor de boa-fé tem direito a percepção dos frutos enquanto perdurar essa condição, reputando-se colhidos tão logo sejam separados da coisa. Cessada a boa-fé, deve o possuidor restituir os frutos pendentes e os colhidos com antecipação, de modo que faz jus a dedução das despesas referentes à produção e ao custeio.

Na hipótese vertente, tem-se que a boa-fé do primeiro apelado encerrou-se no momento em que foi citado, o que ocorreu em 13/4/2017 (movimento 25). A partir de então, o primeiro recorrente não possui mais o direito à percepção dos frutos pendentes.

Nesse sentido, faz-se necessária a colação da jurisprudência deste Tribunal de Justiça:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. REQUISITOS DEMONSTRADOS. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA ALEGADA EM MATÉRIA DE DEFESA. NÃO CONFIGURADA. RESSARCIMENTO PELAS BENFEITORIAS. PEDIDO FORMULADO NA CONTESTAÇÃO. ACOLHIMENTO PARCIAL. (...) **4 . Constatada a posse de boa-fé, decorre da legislação que rege a matéria o direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel até a data do conhecimento da demanda, bem como direito de retenção até o seu pagamento, na forma do Artigo 1.219 do Código Civil. 5. Após tomar ciência da demanda, tem o possuidor apenas a faculdade de ressarcimento quanto**



às benfeitorias necessárias realizadas em momento posterior, não lhe assistindo o direito de retenção quanto a estas últimas, nem o de levantar as voluptuárias (artigo 1.220 do Código Civil). Recurso conhecido e provido. Sentença reformada. (TJGO, Apelação Cível. 0349689-30.2016.8.09.0170, 3ª Câmara Cível. Rel. Desembargador Itamar de Lima, julgado em 14/9/2020, DJe de 16/9/2020). (Grifou-se)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ADESIVO NÃO JULGADO. OMISSÃO CONFIGURADA. INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. POSSE DE MÁ-FÉ NÃO COMPROVADA. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO. (...) 2. **O possuidor de boa-fé tem direito, enquanto ela durar, aos frutos percebidos e não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa.** Ainda, à luz do art. 1.219 do Código Civil, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis. 3. A existência da má-fé para afastar o direito a indenização e retenção de benfeitorias depende de prova contundente de que o possuidor sabia da existência do vício e/ou obstáculo que impedia a aquisição do bem, porque a boa-fé se presume e a má-fé se prova. EMBARGADOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS. RECURSO ADESIVO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, APELACAO 0084586-21.2014.8.09.0044, Rel. ITAMAR DE LIMA, 3ª Câmara Cível, julgado em 21/08/2018, DJe de 21/08/2018)[Destacou-se]

Dessa forma, o primeiro apelado tem direito aos frutos havidos até a data de sua citação ou à respectiva indenização.

De igual modo, possui o direito de retirar os animais existentes no imóvel quando ainda estava caracterizada sua posse de boa-fé.

Ressalva-se, contudo, que tal fato não induz o direito de retenção pelo possuidor de boa-fé, visto que não se encontram albergados nas hipóteses autorizativas presentes no artigo 1.219 do Código Civil.

Nesse toar, a sentença proferida em primeiro grau deve ser reformada a fim de afastar o direito de retenção sobre as plantações e animais existentes no local, com a ressalva da possibilidade de ser feita a dedução dos valores referentes à produção e ao custeio das plantações que se mantiveram após a cessão da boa-fé, de acordo com o que preconizam os artigos 1.214 e 1.215 do Código Civil.

2.2.4. Percepção de alugueis e eventual compensação - inovação recursal



A apelante alega em suas razões recursais a existência de fato novo constitutivo de seu direito, que lhe autoriza a percepção de aluguel em razão da constituição do primeiro apelado em mora a partir do momento da citação. Entende-se pelo arbitramento do valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês, bem como pela compensação desses valores com aqueles decorrentes da indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel.

O argumento em referência se distingue daqueles aduzidos na petição inicial e no édito sentencial em análise, devido a sua discussão ter sido instaurada apenas com o manejo dos embargos de declaração (movimento nº 121) e da apelação cível (movimento nº 133) após a sentença. Com isso, constata-se a ocorrência de flagrante inovação recursal, cuja vedação é veemente atestada pelo ordenamento jurídico.

Sem delongas, mostra-se patente a inovação recursal quanto à aludida tese, a qual não merece ser conhecida por este órgão revisor.

3. Honorários advocatícios recursais

Em relação aos honorários recursais previstos no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, esses devem ser suportados pela segunda apelante, uma vez que sucumbente nesta instância revisora e no juízo primevo.

Em consonância com o entendimento adotado cita-se:

"(...) É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, §11, do CPC/15, quando estiverem presentes, simultaneamente, os seguintes requisitos: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o Código de Processo Civil de 2015; b) recurso não conhecido integralmente ou não provido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente, e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto. 5. Agravo interno não provido." (STJ, 3ª Turma, Ag. Int. no AREsp. Nº1259419/GO, DJe de 03.12.2018).

Nesse diapasão, com escopo no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios no segundo grau em favor do advogado dos segundo apelados de 15% (quinze por cento) para 17% (dezessete por cento) sobre o valor da causa.

Ressalva-se, no entanto, que a exigibilidade dessa verba honorária resta suspensa em razão da gratuidade da justiça concedida ao segundo recorrente, na forma dos §§ 2º e 3º do artigo 98 do Código de Processo Civil.

4. Dispositivo

Ante o exposto, **conheço parcialmente do primeiro recurso de apelação cível** interposto por Lusane Agropecuária Ltda, e, nessa parte,



dou-lhe parcial provimento para reformar a sentença vergastada e:

a)- determinar que sobre o valor da indenização devida pela parte autora a título de benfeitoria deverá incidir correção monetária pelo INPC, a partir da data de elaboração do laudo pericial, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, desde o trânsito em julgado do presente julgamento.

b)- afastar o direito de retenção da parte ré/primeira apelada sobre as plantações e animais existentes no local, com a ressalva da possibilidade de serem deduzidos os valores referentes à produção e ao custeio das plantações que se mantiveram após a cessão da boa-fé, de acordo com os artigos 1.214 e 1.215 do Código Civil.

Noutro vértice, **conheço do segundo recurso de apelação cível** interposto por Sidnez Alves de Souza e **nego-lhe provimento**, mantendo-se no mais os demais pontos da sentença hostilizada por esses e seus próprios fundamentos.

Outrossim, com fundamento no artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios no segundo grau em favor do advogado da segunda apelada de 15% (dez por cento) para 17% (dezesete por cento) sobre o valor da causa, mantendo-se suspensa a exigibilidade dessa verba em razão da gratuidade da justiça concedida ao segundo recorrente, na forma dos §§ 2º e 3º do artigo 98 do Código de Processo Civil.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente

Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator

DUPLO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 5329263-75.2016.8.09.0051

COMARCA : GOIÂNIA

RELATOR : DESEMBARGADOR ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA

1ª APELANTE : LUSANE AGROPECUARIA LTDA.

ADVOGADO : CARLOS ALBERTO T. DE ARRAES MENEZES - OAB/GO 18.977



1º APELADO : SIDNEZ ALVES DE SOUZA

ADVOGADO : CLÁUDIO JAIR SCHÖNHOLZER - OAB/GO 19.105

2º APELANTE : SIDNEZ ALVES DE SOUZA

2ª APELADA : LUSANE AGROPECUARIA LTDA.

EMENTA: DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. POSSE PRECÁRIA. USUCAPIÃO AFASTADA. NOTIFICAÇÃO SUPRIDA PELA CITAÇÃO VÁLIDA. PRECEDENTE. ESBULHO POSSESSÓRIO CONFIGURADO. PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA A REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ARBITRAMENTO DE ALUGUERES. INOVAÇÃO RECURSAL. EXISTÊNCIA DE BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. DEVER DE INDENIZAÇÃO. INCIDÊNCIA DE CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS DE MORA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO DE OFÍCIO. DESCABIMENTO DO DIREITO DE RETENÇÃO POR FRUTOS E SEMOVENTES EXISTENTES NO LOCAL. HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA REFORMADA PARCIALMENTE.

1.O conjunto probatório levado em consideração pelo magistrado de primeiro grau confirma a existência de relação contratual (comodato verbal) capaz de induzir à precariedade da posse, também apontar a ausência de *animus domini*.

2.Devido à sua precariedade, consubstanciada em ato de tolerância, a posse exercida mediante contrato de comodato verbal não tem o condão de gerar a prescrição aquisitiva necessária para a ocorrência da usucapião, a qual resta afasta na hipótese vertida nos autos.

3.A notificação prévia não é documento essencial à propositura da ação possessória, logo a cientificação do comodatário, nos contratos sem prazo determinado (precários), pode ser realizada por meios diversos, inclusive pela citação válida na própria ação de reintegração de posse, por se tratar de instrumento hábil para constituição do devedor em mora. Precedente do STJ.

4.Por se tratar de procedimento de reintegração de posse lastreado em contrato de comodato verbal, a posse de boa-fé encerra-se no momento em que for promovida a citação da parte ré



sobre a existência da ação judicial, ou seja, a partir da citação válida, momento em que foram conhecidos os obstáculos à aquisição da coisa.

5.Diante da existência de posse anterior sobre o bem imóvel, bem como da prática de esbulho possessório a partir da citação válida, da identificação da data de sua ocorrência e da perda da posse, mister se faz a presença dos requisitos previstos no art. 561 do CPC para a propositura da ação de reintegração de posse.

6.No que tange aos pedidos de alugueres e a sua compensação revela-se flagrante a inovação recursal, mormente em virtude desses argumentos se distinguirem daqueles aduzidos na petição inicial e no édito sentencial em análise. Assim, eles não podem ser apreciados em grau recursal, sob o risco de supressão de instância e violação do devido processo legal.

7.Subsiste à parte o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas de boa-fé, a qual poderá exercer o direito de retenção até que o crédito seja adimplido, nos termos do artigo 1.219 do CC.

8.O valor a ser pago a título de indenização pelas benfeitorias deve ser corrigido monetariamente desde a data do laudo de avaliação, e os juros moratórios devem incidir a partir da data da sentença.

9.O possuidor de boa-fé tem direito a percepção dos frutos enquanto perdurar a sua condição, reputando-se esses colhidos tão logo sejam separados da coisa. Cessada a boa-fé, deve o possuidor restituir os frutos pendentes e os colhidos com antecipação, de modo que faz jus a dedução das despesas referentes à produção e ao custeio (art. 1.214 e 1.215 CC).

10.No que concerne animais presentes no imóvel objeto de reintegração, destaca-se que se tratam de semoventes, cujo tratamento é idêntico aos bens móveis. A remoção deles não implica em destruição ou danificação da coisa, nem induz o direito de retenção.

11.Desprovido o recurso apelatório, cumpre majorar os honorários sucumbenciais, nesta seara recursal, conforme art. 85, §11, do CPC, mantendo-se a suspensão de sua exigibilidade na



hipótese de a parte recorrente ser beneficiária da gratuidade da justiça, consoante dicção dos §§2º e 3º do art. 98 do CPC.

PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL PARCIALMENTE CONHECIDO E NESTE PONTO PARCIALMENTE PROVIDO. SEGUNDO APELO CONHECIDO E DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos do **DUPLO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL Nº 5329263-75.2016.8.09.0051.**

Acorda o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, pela Quarta Turma Julgadora de sua Terceira Câmara Cível, à unanimidade de votos, em **CONHECER PARCIALMENTE DO PRIMEIRO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL E, NESSA PARTE, PARCIALMENTE PROVÊ-LO; CONHECER DO SEGUNDO RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL, MAS DESPROVÊ-LO**, tudo nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão de julgamento o Excelentíssimo Senhor Desembargador Itamar de Lima.

Presente no ambiente da sessão, no momento do julgamento, o advogado Dr. Carlos Alberto Teixeira de Arraes, pela primeira apelante.

Votaram, além do Relator Desembargador Anderson Máximo de Holanda, o Desembargador Gilberto Marques Filho e o Desembargador Wilson Safatle Faiad.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça, o Dr. Abraão Junior Miranda Coelho.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Anderson Máximo de Holanda

Desembargador

Relator

