



ESTADO DE GOIÁS

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE GOIÁS

3ª TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS

GABINETE DA 1ª JUÍZA DE DIREITO – MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

RECURSO: 5407341.51– RECURSO INOMINADO

JUÍZO DE ORIGEM: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE MARA ROSA

JUIZ SENTENCIANTE: ANDRÉ REIS LACERDA

RECORRENTE: ZÓZIMO FRANCISCO MARQUES JUNIOR

ADVOGADO (a): ZÓZIMO FRANCISCO MARQUES JUNIOR

RECORRIDO: CHINA CONSTRUCTION BANK (BRASIL) BANCO MÚLTIPLOS S/A

ADVOGADO (a): PAULO ROBERTO JOAQUIM DOS REIS

RELATORA: MÔNICA CEZAR MORENO SENHORELO

JULGAMENTO POR EMENTA (Artigo 46 da Lei 9.099/95)

EMENTA: JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INSTITUTO DA EVICÇÃO NÃO CARACTERIZADO. ARTIGO 447 DO CÓDIGO CIVIL. EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE USUCAPIÃO EM TRÂMITE. DEMANDA INTENTADA APÓS A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE RESTRIÇÃO JUDICIAL À ÉPOCA DA CONTRATAÇÃO. ÔNUS DA PROVA. INCIDÊNCIA DO ARTIGO 373, INCISO I DO CPC. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO. IMPROCEDÊNCIA.

1 - *Prima facie*, recebo o recurso interposto em seu efeito devolutivo, eis que próprio, tempestivo e preparado, vez que não exercido o juízo de admissibilidade na instância *a quo*.

2 - Ressoa dos autos epigrafados que o autor, ora recorrente, ingressou em juízo pleiteando restituição de quantia e indenização por dano moral em virtude da compra e venda de imóvel objeto de ação de usucapião,



sendo os seus pedidos, julgados improcedentes, na instância monocrática, razão pela qual, interpôs a presente súplica recursal sob a alegação principal de existência de ato ilícito passível de reparação.

3 - Infere-se dos autos em comento que o autor, ora recorrente, adquiriu a propriedade dos lotes nºs 6 à 14, Quadra 11, no Loteamento "Jardim Novo Horizonte", localizado na Comarca de Mara Rosa/GO.

4 – Contudo, afirma que o bem imóvel (Lote nº 06) teria sido ocupado por terceiros, bem como era objeto de litígio em Ação de Usucapião, protocolizada sob o número 5313953-94.2021.8.09.0102, ajuizada em 23/06/2021. Sob esses termos, pleiteia pela restituição dos valores dispendidos no imóvel, bem como indenização por danos morais.

5 - Nessa linha de raciocínio, é cediço que aquele que transmite a outrem o domínio, posse ou uso de alguma coisa, por meio de contrato oneroso, fica obrigado a responder pela evicção, mesmo que, não conste no contrato, expressamente, essa obrigação. A garantia *ex lege* da evicção, imposta ao Alienante, objetiva proteger o Adquirente contra a perda da propriedade e/ou posse do bem.

6 - A respeito da matéria, veja-se o teor do artigo 447 do Código Civil, *in verbis*: “**447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.**”

7 – Sobre o tema, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, deliberou a respeito: “EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EVICÇÃO C/C PERDAS E DANOS. RESPONSABILIDADE DO ALIENANTE PELA EVICÇÃO. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DO PREÇO. ABATIMENTO DA QUANTIA JÁ RESTITUÍDA. 1. **A evicção pode ser conceituada como a perda da coisa diante de uma decisão judicial ou de um ato administrativo que a atribuiu a um terceiro.** 2. **Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção.(artigo 447 do Código Civil). Ainda, nos termos do artigo 450 do mesmo diploma legal, o evicto tem o direito à restituição integral do preço ou das quantias que pagou.** 3. Comprovada a restituição da quantia de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pela alienante/apelante, tal valor deve ser abatido da importância a ser restituída à compradora/apelada. APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.” (TJGO, APELAÇÃO 0031412-07.2017.8.09.0137, Rel. Des(a). JAIRO FERREIRA JÚNIOR, Rio Verde - 2ª Vara Cível, julgado em 24/08/2020, DJe de 24/08/2020).”

8 – Frise-se que, o motivo pelo qual o evicto perde a coisa deve ser preexistente ao contrato pelo qual a adquiriu junto ao alienante. Cuida-se de vício anterior, em razão do qual o terceiro que reivindica a coisa consegue retirá-la da esfera de disponibilidade do adquirente, fazendo nascer para este o direito que da evicção lhe resulta, que deve ser materializado junto ao alienante.

9 – No caso dos autos, a escritura pública de compra e venda que comprova a aquisição, pela recorrente, junto à empresa requerida, do lote objeto da *lide*, fora lavrada, em 31/03/2021, portanto, antes da propositura da Ação de usucapião (23/06/2021).

10 – Sendo assim, considerando que não há nos autos prova no sentido de existência de eventual restrição/impedimento na matrícula do imóvel e diante da ação judicial ter sido protocolada em data posterior a sua alienação, não restou caracterizado o instituto da evicção.

11 - Não bastasse, da análise dos autos, observa-se que fora cumprido todos os atos pertinentes para a regularidade da aquisição do bem, visto que fora devidamente efetivada a transferência e registro, conforme alegado pelo próprio autor.

12 – Não obstante, importante salientar que, no evento nº 40, dos autos nº 5313953-94.2021.8.09.0102, na Ação Judicial de Usucapião, fora reconhecido pelo juízo condutor do feito, que a reclamada **China Construction Bank (Brasil) Banco Múltiplos S/A** não era parte legítima para compor o feito, visto que o legítimo seria aquele em que teria sido registrado o imóvel usucapiendo, sendo, *in casu*, o autor, Sr. **Zózimo Francisco Marques Júnior**.



13 – Ademais, pertinente esclarecer que a referida Ação de Usucapião ainda está em tramitação e sequer teve julgamento final.

14 - Importa salientar que não compete, nestes autos, adentrar em questões relativas a ocorrência de eventual ocorrência de invasão por terceiros ou configuração do instituto da usucapião, devendo tais parâmetros serem discutidos no âmbito do processo judicial, nº 5313953-94.2021.8.09.0102, com os recursos e as ações constitucionais a ele inerentes.

15 – Sendo assim, verifica-se dos autos que o reclamante não demonstrou durante a instrução processual, de forma suficiente, o alegado ato ilícito praticado pelo reclamado, sendo que não restou comprovado que o reclamado possuía ciência da suposta invasão do imóvel ou da existência sobre qualquer irregularidade no imóvel, se abstendo de cumprir o seu ônus de demonstrar os fatos constitutivos de seu direito, nos termos do artigo 373, inciso I do Código de Processo Civil.

16 – Nesses termos, diante da ausência de qualquer mácula no negócio jurídico de compra e venda estabelecido entre os litigantes, não há que falar em restituição de valores pretendidos pelo reclamado, tampouco em indenização por danos morais.

17 – Portanto, conforme bem salientou o douto julgador monocrático, não restou evidenciada nos autos a existência de nexo de causalidade entre a conduta da requerida e os danos narrados na peça vestibular.

18 - Desta feita, se o recorrente não traz argumentos suficientes para desconstituir o conteúdo da sentença atacada, sua manutenção é medida que se impõe.

19 – **Recurso conhecido e desprovido.** Sentença fustigada mantida, por estes e por seus próprios fundamentos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos oralmente estes autos, em que são partes as acima mencionadas, **ACORDA a TERCEIRA TURMA RECURSAL DOS JUIZADOS ESPECIAIS à unanimidade** dos votos dos seus membros, em conhecer do recurso e **negar-lhe provimento**, conforme o voto da relatora, sintetizado na ementa supra, ficando a parte recorrente condenada ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 10% no valor da causa, nos termos do artigo 55 da Lei 9099/95. Votaram, além da Relatora, **os juízes José Carlos Duarte e Héber Carlos de Oliveira, que também presidiu a sessão.**

Goiânia/GO, 13 de março de 2023.

Mônica Cezar Moreno Senhorelo

Juíza Relatora

