



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO  
ESTADO DE GOIÁS



#EmConstanteEvolução

## PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete da Desembargadora Mônica Cezar Moreno Senhorelo

---

**APELAÇÃO CÍVEL N. 5241791-69.2022.8.09.0069**

**COMARCA DE GUAPÓ**

**APELANTES: ELCIONE MARIA VILARINHO BERNARDES E JOSÉ WANDERLEY BERNARDES COELHO**

**APELADO: BENEDITO FORTES DE ARRUDA**

**RELATORA: DES<sup>a</sup>. MÔNICA CÉZAR MORENO SENHORELO**

**5<sup>a</sup> CÂMARA CÍVEL**

---

### EMENTA

---

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE COM PEDIDO LIMINAR DE TUTELA DE EVIDÊNCIA. BENEFÍCIO DA JUSTIÇA GRATUITA. HIPOSSUFICIÊNCIA FINANCEIRA COMPROVADA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 25 DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA. VALOR DA CAUSA. APLICAÇÃO POR ANALOGIA. BENFEITORIAS. POSSE DE MÁ-FÉ CARACTERIZADA. DIREITO À INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. ARTIGOS 1.119 E 1.220 DO CÓDIGO CIVIL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA.**



1. Consoante Enunciado da Súmula nº 25 do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, “faz jus à gratuidade da justiça a pessoa, natural ou jurídica, que comprovar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais”.

2. Na hipótese, os documentos juntados pelos apelantes demonstram a impossibilidade de arcarem com os encargos processuais sem prejuízo do próprio sustento e de sua família.

3. O valor da causa na ação de imissão de posse deve ser correspondente ao preço da arrematação do bem. Aplicação por analogia.

4. De acordo com o artigo 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como, levantar as voluptuárias, acaso não lhe sejam ressarcidas

5. Por sua vez, conforme artigo 1.220 do Código Civil, o possuidor de má-fé tem direito ao ressarcimento apenas das benfeitorias necessárias, não lhe assistindo direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

6. O valor das benfeitorias necessárias, repita-se, únicas passíveis de recomposição em prol do possuidor de má-fé, poderá ser apurado em liquidação de sentença.

## **APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.**

---

### **ACÓRDÃO**

---

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas anteriormente.

**ACORDAM** os componentes da Quinta Turma julgadora da 5ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **EM CONHECER DA APELAÇÃO CÍVEL E DAR-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da Relatora.

**VOTARAM**, além da relatora, o Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho e o Desembargador Guilherme Gutemberg Isac Pinto.

**PRESIDIU** a sessão o Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

**PRESENTE** a Doutora Eliete Sousa Fonseca Suavinha, Procuradora



## VOTO

---

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, trata-se de **Apelação Cível**, interposto por **Elcione Maria Vilarinho Bernardes e José Wanderley Bernardes Coelho** contra a sentença prolatada pelo **MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Guapó, Dr. Pedro Ricardo Morello Brendolan**, na **Ação de Imissão na Posse Com Pedido Liminar de Tutela de Evidência**, proposta por **Benedito Fortes de Arruda**, ora apelado.

Analisada a questão, o julgador proferiu sentença nos seguintes termos (evento 86):

*Inicialmente, tendo em vista a parte requerida não ter comprovado a sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais, conforme dispõe a Súmula nº 25 do TJGO, INDEFIRO os benefícios da Justiça Gratuita integralmente para a parte requerida.*

*(...)*

*Doutro lado, a pretensão de retenção do imóvel em razão das benfeitorias realizadas não merece acolhimento.*

*Isso porque a posse dos réus sobre o imóvel é claramente de má-fé, afinal, ao firmarem acordo nos autos da execução (nº 200000088662) indicado nos autos de embargos de terceiros nº 0271355.43.2006.0069, os requeridos concordaram com a adjudicação do bem em litígio ao autor/exequente, como forma de pagamento da dívida naquela ocasião.*

*Na linha do dispositivo legal supracitado, ao possuidor de má-fé não assiste direito de retenção e, com relação à restituição de valores, somente são cabíveis no tocante às benfeitorias necessárias, as quais consistem em obras ou despesas indispensáveis à própria manutenção da coisa. Isso porque o possuidor de má-fé introduz melhoramentos na coisa já consciente de que se beneficiava de bem de outrem.*

*Na espécie, não houve sequer a comprovação de quaisquer benfeitorias necessárias, não fazendo jus, portanto, à indenização. (...)*

*Ante o exposto, confirmo a liminar concedida e, com fulcro no art. 487, I do CPC, EXTINGO o processo COM resolução do mérito e*



*julgo PROCEDENTE o pedido da parte Autora para que a própria se imita na posse do imóvel apontado na inicial.*

*CONDENO o Requerido ao pagamento das custas e honorários advocatícios os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa.*

Impugnam o valor dado à causa, sob o argumento de que restou comprovado nos autos que imóvel adjudicado fora avaliado no valor de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), devendo ser este o valor correto a ser indicado na presente demanda.

Afirmam que fazem jus a indenização pela acessão e benfeitorias úteis e necessárias, sob pena de gerar enriquecimento ilícito do requerente, sendo que o imóvel adquirido por meio de adjudicação fora consubstanciado por uma gleba de terras de 33.88.00 hectares e não pelos 6.500m2 construídos.

No mais, aduzem que *“comprovaram com clareza as benfeitorias e acessões que foram introduzidas no imóvel adjudicado, por meio das fotografias acostadas, laudo topográfico da área construída e, indicação específica das benfeitorias e acessões em contestação”*.

Alegam que *“após a celebração de acordo entre às partes litigantes, que ocorreu em 25/07/2006, os Apelantes por estarem no imóvel, necessitaram realizar inúmeras benfeitorias que se fizeram necessárias no decorrer dos anos, bem como acessões e melhorias no imóvel.”*

Acrescentam que *“a data em que os litigantes celebraram acordo, relativo à entrega do imóvel para pagamento da dívida, imóvel não possuía edificação, de modo que os Apelantes realizaram construções, benfeitorias e acessões, conforme mapa topográfico da área.”*

Pleitearam, por fim, a reforma da sentença guerreada, a fim de que o Apelado seja condenado ao pagamento de indenização pelas benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, mediante perícia técnica por profissional habilitado.



*Ab initio*, afasta-se a preliminar ventilada pelo apelado em sede de contrarrazões recursais, porquanto manifestado o intuito do apelante de ver reformada a sentença de primeiro grau, sendo pertinentes e correlatos os motivos do inconformismo, não há que se falar em ausência de impugnação específica dos fundamentos da sentença.

Com relação ao pedido de assistência judiciária, registre-se que Súmula nº 25 deste Egrégio Tribunal de Justiça, assim dispõe:

*Súmula 25 do TJGO. Faz jus à gratuidade da justiça a pessoa, natural ou jurídica, que comprovar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.*

O Princípio do Amplo Acesso à Justiça é relevante garantia constitucional, por disponibilizar à parte a certeza de que, caso comprove não ter condições de arcar com as despesas processuais e os honorários advocatícios, terá facilitado o acesso à justiça, mediante a isenção das custas, sendo exigido apenas a comprovação de insuficiência de recursos.

Com efeito, a obtenção dos benefícios da gratuidade da justiça prescinde da existência de um estado de absoluta miserabilidade da parte que os postula, bastando, para tanto, a comprovação de que o pagamento das custas pode acarretar à parte considerável prejuízo à sua manutenção.

Para o fim de concessão da gratuidade da justiça considera-se necessitado todo aquele cuja situação econômica não lhe permita pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo do sustento próprio.

O artigo 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal assim preconiza:

*Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

*(...)*

*LXXIV - o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos;*



No presente caso, evidencia-se que a pretensão recursal merece ser acolhida, neste ponto, visto que a documentação apresentada pelos apelantes, notadamente as declarações de imposto de renda e extratos bancários (evento 70, arquivos 02 a 12), são suficientes para o deferimento da assistência judiciária, posto que comprovam claramente a hipossuficiência financeira das partes.

Assim, mister a concessão da gratuidade da justiça em favor dos apelantes, ora requeridos.

Por conseguinte, com relação ao valor da causa nas ações de imissão na posse, em que pese a inexistência de previsão legal específica, com amparo na jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça, o Egrégio Tribunal de Justiça de Goiás, entende que deve ser atribuído o valor correspondente ao preço de arrematação do bem.

Vejamos:

*EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE. VALOR DA CAUSA. CORREÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. PREÇO DE ARREMATAÇÃO DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO DE CONDENAÇÃO EM ALUGUÉIS. 1. Apesar da inexistência de previsão legal, o valor da causa nas ações de imissão na posse com fundamento no direito de propriedade decorrente de arrematação, deve corresponder valor desta. Precedentes deste Tribunal Estadual e do STJ. 2. Inexistente pedido de condenação do Requerido/Agravado ao pagamento de aluguéis, estes não podem ser incluídos no valor atribuído à causa. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. DECISÃO REFORMADA EM PARTE. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento 5188671-67.2023.8.09.0137, Rel. Des(a). DORACI LAMAR ROSA DA SILVA ANDRADE, 7ª Câmara Cível, julgado em 19/07/2023, DJe de 19/07/2023).*

Nesse sentido, inobstante o presente feito trata-se de adjudicação compulsória, por analogia, aplica-se o referido entendimento, razão pela qual não prospera a alegação do apelante no sentido de correção do valor da causa para a quantia de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), importe concernente a avaliação do imóvel adjudicado.



Noutro tanto, no que pertine ao pedido de indenização pelas benfeitorias no imóvel, deve-se, de início, destacar a norma inserta no artigo 1.219 do Código Civil, *in verbis*:

*Art. 1.219. O possuidor de boa-fé 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.*

Nesse sentido colaciona-se a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça e deste Egrégio Sodalício, *ad exemplum*:

*PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INADMISSÃO. DECISÃO AGRAVADA. FUNDAMENTOS. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA. INÉPCIA. SÚMULA 182/STJ. (...) 5. Pelo princípio da gravitação jurídica, as benfeitorias, bens acessórios, acompanham o bem imóvel, bem principal, de forma que, em algumas hipóteses, esses melhoramentos introduzidos no imóvel pelo possuidor direto entram para o patrimônio do proprietário, possuidor indireto, quando o bem principal retorna à sua posse. (...) 6. **Na forma do art. 1.029 do CC/02, o possuidor de boa-fé tem o direito de reter o imóvel alheio até que lhe seja paga a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis por ele introduzidas no bem.** 7. A utilização do imóvel objeto do contrato de compra e venda enseja o pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação pela integralidade do tempo de permanência, independentemente de quem tenha sido o causador do desfazimento do negócio e da boa ou má-fé da posse exercida pelo adquirente, pois se trata de meio de evitar o enriquecimento ilícito do possuidor pelo uso de propriedade alheia. Precedentes. 8. Ainda que o adquirente possua direito de retenção por benfeitorias, não pode ser isento, no período de exercício desse direito, da obrigação de pagar ao vendedor aluguéis ou taxa de ocupação pelo tempo que usou imóvel alheio. 9. O direito de retenção não é absoluto e deve ser exercido nos limites dos valores da correspondente indenização pelas benfeitorias, que devem ser compensados com o montante devido pela ocupação do imóvel alheio - aluguéis ou taxa de ocupação. 10. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido isentou o recorrido (adquirente) do pagamento de aluguéis ou de taxa de ocupação no período em que estivesse exercendo o direito de retenção pelas benfeitorias por ele inseridas no citado bem, desviando-se, assim, da jurisprudência desta Corte sobre o tema. 11. Recurso especial provido. (STJ, 3ª Turma, REsp nº 1.854.120/PR, Relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 9/2/2021, DJe de 11/2/2021) Grifo nosso*



*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. USUCAPIÃO. MATÉRIA DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. INDENIZAÇÃO. SENTENÇA CITRA PETITA. TEORIA DA CAUSA MADURA. EDIFICAÇÃO EM TERRENO ALHEIO. INDENIZAÇÃO. INDEVIDA. ÔNUS DA PROVA. 1. A ação de imissão de posse é o meio adequado para que o adquirente do imóvel obtenha a posse daquele que o ocupa indevidamente, e sua procedência depende da existência de título de domínio sobre a coisa em litígio, sua individualização e a comprovação de posse injusta daqueles que a detém. 2. A usucapião, por se tratar de modalidade de aquisição originária de propriedade de bens imóveis pelo exercício da posse em determinado lapso temporal, pode ser alegada como matéria de defesa na ação reivindicatória (Súm. 237, STF). A improcedência da ação de usucapião visando a prescrição aquisitiva do mesmo imóvel é bastante para reconhecer a posse injusta da parte demandada. 3. A atual sistemática civil permite o Tribunal resolver a questão não decidida na sentença, ante o julgamento citra petita, sem a necessidade de retorno dos autos ao juízo de origem para suprir a omissão, quando a causa se achar madura, a fim de garantir a celeridade e economia processual (art. 1.013, § 3º, inciso III, do CPC). 4. **As edificações construídas em terreno alheio somente serão indenizáveis se o possuidor for de boa-fé, sem prejuízo do ônus que tem de comprovar, por se tratar de fato modificativo do direito da parte autora (arts. 1.255, CC c/c 37, II, CPC).** APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0252000-70.2013.8.09.0079, Rel. Des(a). ALEXANDRE DE MORAIS KAFURI, 8ª Câmara Cível, julgado em 16/10/2023, DJe de 16/10/2023). grifo nosso*

Seguindo essa linha de raciocínio, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como, levantar as voluptuárias, acaso não lhe sejam ressarcidas.

Assim, para se aferir o direito à indenização por benfeitorias realizadas em terreno alheio, deve-se averiguar se o possuidor agiu ou não de boa-fé, por acreditar que a propriedade lhe pertencia ou poderia lhe pertencer em futuro próximo.

No caso dos autos, resta nítida a má-fé dos apelantes, visto que conforme próprios alegados por estes “*após a celebração de acordo entre às partes litigantes, que ocorreu em 25/07/2006, os Apelantes por estarem no imóvel, necessitaram realizar inúmeras benfeitorias que se fizeram necessárias no decorrer dos anos, bem como acessões e melhorias no*



imóvel.”

Acrescenta que “a data em que os litigantes celebraram acordo, relativo à entrega do imóvel para pagamento da dívida, imóvel não possuía edificação, de modo que os Apelantes realizaram construções, benfeitorias e acessões, conforme mapa topográfico da área.”

Neste sentido, considerando que mesmo após firmarem transação para fins de adjudicação do bem imóvel ao autor, ora apelado, como forma de pagamento da dívida objeto de ação de execução, os apelados continuaram no bem, e conforme alegado, introduziram benfeitorias, o que configura a posse injusta e de má-fé por parte dos apelantes.

A título elucidativo:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. JUNTADA DE DOCUMENTOS EM FASE RECURSAL. PEDIDO DE RECONVENÇÃO. INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. POSSE INJUSTA. ÔNUS DA PROVA. ACESSÃO POR CONSTRUÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. I. (...) II. Para fins de ação reivindicatória, a posse injusta é caracterizada pela ausência de justo título que permita ao possuidor manter consigo a posse de coisa alheia, não sendo amparada por documento hábil a combater o registro da propriedade. III. **As edificações construídas em terreno alheio somente serão indenizáveis se o possuidor for de boa-fé, caso contrário, o possuidor de má-fé não terá direito a indenização, nos termos do art. 1.255, do CC.** IV. (...) (TJGO, 1ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 5594300-44.2018, Rel. Juiz Átila Naves Amaral, DJe de 13/09/2022) Grifo nosso.*

Por sua vez, nos termos do artigo 1.220 do Código Civil, o possuidor de má-fé tem direito ao ressarcimento apenas das benfeitorias necessárias, não lhe assistindo direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.

Confira-se:

*Art. 1.220. Ao possuidor de má-fé serão ressarcidas somente as benfeitorias necessárias; não lhe assiste o direito de retenção pela importância destas, nem o de levantar as voluptuárias.*



Nesse sentido, o valor das benfeitorias necessárias, repita-se, únicas passíveis de recomposição em prol do possuidor de má-fé, poderá ser apurado em liquidação de sentença sem que isto obste a consecução da pretensão indenizatória dos requeridos/apelantes.

Com efeito, em sede de liquidação de sentença, poderá haver melhor detalhamento acerca da qualidade das benfeitorias, sendo garantido às partes interessadas o direito de produzir prova acerca da existência e da extensão das benfeitorias, mediante contraditório e a ampla defesa, de modo que inexistirão prejuízos concretos em demérito dos recorrentes.

A título elucidativo:

*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. TESE DEFENSIVA. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. POSSE MANSA E PACÍFICA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. FALTA DOS REQUISITOS LEGAIS. POSSUIDORES DE MÁ-FÉ. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. FASE DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. 1. A usucapião extraordinária exige comprovação da posse ininterrupta sobre o bem, mansa, pacífica, com animus domini, pelo prazo de 15 (quinze) anos, nos termos do que prescreve o artigo 1.238 do Código Civil. 2. Não está demonstrado o requisito temporal necessário para caracterizar a posse duradoura e mansa dos apelantes sobre a gleba de terras que pretendem usucapir com animus domini, porquanto a não comprovação de seus predecessores em suposta cadeia de transmissão de posse impossibilita o implemento da prescrição aquisitiva pelo prazo legal. 3. A ausência das cautelas devidas no momento da compra de bem imóvel (a exemplo da conferência da hígidez registral do terreno e da consulta acerca de eventual litigiosidade da gleba de terras) torna injusta e de má-fé a posse exercida pelos réus/apelantes, os quais farão jus apenas às benfeitorias necessárias implementadas no lote (vide artigo 1.220 do Código Civil). Estas, por seu turno, poderão ser individualizadas e quantificadas em fase de liquidação de sentença, sem prejuízos aos requeridos, visto que lhe será assegurado o direito de produzir prova acerca da existência e da extensão das benfeitorias, mediante contraditório e ampla defesa. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. SENTENÇA CONFIRMADA. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 0450210-34.2012.8.09.0069, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR ALAN SEBASTIÃO DE SENA CONCEIÇÃO, 5ª Câmara Cível, julgado em 11/03/2022, DJe de 11/03/2022).”*

Ante o exposto, **CONHEÇO DO RECURSO DE APELAÇÃO e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, para **REFORMAR PARCIALMENTE** a sentença proferida pelo juízo *a quo*, concedendo os benefícios da justiça gratuita aos apelantes, bem como deferir o **ressarcimento**, das benfeitorias necessárias, em razão da posse de má-fé exercida no bem imóvel, sendo os valores a serem apurados em sede de liquidação de sentença, mantendo-se quanto ao mais.

Desde já e independente do trânsito em julgado, determino a remessa dos autos ao juízo de origem, com as respectivas baixas necessárias, retirando o feito do acervo desta relatoria.

**É o voto.**

**Desembargadora Mônica Cezar Moreno Senhorelo**  
**Relatora**

Datado e Assinado Digitalmente Conforme Arts. 10 e 24 da Resolução Nº 59/2016 do TJGO

