



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Vicente Lopes

gab.vicentelopes@tjgo.jus.br / 3216-2075



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO
ESTADO DE GOIÁS
#EmConstanteEvolução

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5564609-02.2022.8.09.0049

2ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE GOIANÉSIA

AGRAVANTES: DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA E WESLEY MALTA TOTO

AGRAVADOS: ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO E JOSÉ LOPES DE CAMARGO

RELATOR: DESEMBARGADOR VICENTE LOPES

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. NEGÓCIO JURÍDICO COM CLÁUSULA RESOLUTIVA. CONDIÇÃO CONSUMADA. NÃO DEVOLUÇÃO DO BEM. POSSE DIRETA EXERCIDA POR TERCEIRO. AUSÊNCIA DE CANCELAMENTO DA CLÁUSULA RESOLUTIVA NO RI LOCAL. IMPOSSÍVEL NO CASO DETERMINAR A POSSE E SUA CONTINUIDADE.

1. Na espécie, tem o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, ação reivindicatória para recuperar o bem. Todavia, o caso trazido a julgamento versa sobre a irrisignação contra o indeferimento de reintegração de posse (ação possessória).

2. Observa-se na hipótese negócio jurídico pelo qual o devedor (agravantes), com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor (agravados) da propriedade resolúvel de coisa imóvel, de modo que o contrato de alienação consubstancia a garantia real da obrigação assumida pelo alienante em prol do adquirente, que se converte automaticamente em proprietário pleno quanto à extensão do domínio, embora temporário, usando e fruindo licitamente a coisa, até o advento do termo e da condição.

3. Estatui o art. 1.359 do Código Civil que: “resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou detenha”.



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 10/05/2024 15:13:40

Assinado por VICENTE LOPES DA ROCHA JUNIOR

Localizar pelo código: 109487645432563873889921820, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

4. Posse direta do imóvel atualmente é exercida por terceiro, supostamente, de boa-fé, decorrente de relação ex locatio celebrada durante o período de propriedade resolúvel.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

A C Ó R D ã O

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos do **Agravo de Instrumento nº 5564609-02.2022.8.09.0049**, Comarca de Goianésia, em que são agravantes DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA E WESLEY MALTA TOTO e agravados ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO E JOSÉ LOPES DE CAMARGO.

ACORDAM, os componentes da Quinta Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade, **em conhecer e desprover o recurso**, nos termos do voto do Relator.

A Dra. Natália Alves Barros Assunção fez sustentação oral pelos agravantes.

VOTARAM, com o Relator, o Desembargador Leobino Valente Chaves e o Desembargador Zacarias Neves Coelho.

PRESIDIU o julgamento o Desembargador José Carlos de Oliveira.

PRESENTE a ilustre Procuradora de Justiça, Dra. Dilene Carneiro Freire.

Goiânia, data da assinatura eletrônica.

DESEMBARGADOR VICENTE LOPE

Relator

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5564609-02.2022.8.09.0049

2ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE GOIANÉSIA



AGRAVANTES: DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA E WESLEY MALTA TOTO

AGRAVADOS: ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO E JOSÉ LOPES DE CAMARGO

RELATOR: DESEMBARGADOR VICENTE LOPES

VOTO

Conforme relatado, trata-se de recurso de agravo de instrumento, interposto por **DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA E WESLEY MALTA TOTO**, contra a decisão interlocutória proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Goianésia, nos autos da “Ação de Reintegração de Posse com Pedido Liminar”, ajuizada em face de **ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO E JOSÉ LOPES DE CAMARGO**.

Em síntese, insurge-se o agravante contra decisão que indeferiu o pedido liminar de reintegração de posse.

Indeferida concessão da antecipação da tutela recursal pleiteada, conforme mov. nº 8 destes autos.

1. Pressupostos de admissibilidade

Em proêmio, mister consignar que a teor da Súmula nº 76 deste Tribunal de Justiça, cabível o julgamento deste recurso de agravo de instrumento, haja vista ser “desnecessária a citação da parte agravada, para apresentar contrarrazões ao Agravo de Instrumento, quando ainda não angularizada a relação processual na origem”.

Assim, presentes os pressupostos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade recursal, conheço do recurso de agravo de instrumento.

2. Dos limites objetivos do agravo de instrumento

Por se tratar de recurso secundum eventum litis, em função da estreita via de seu efeito devolutivo, o recurso de agravo de instrumento está vocacionado a impugnar as decisões proferidas pelo juízo "a quo" sobre matérias incidentais, ou provisórias, sendo



vedado ao juízo "ad quem", por incorrer em supressão de instância e na violação ao princípio do duplo grau de jurisdição, a análise de questões que extrapolem esses limites objetivos, mesmo tratando-se de matéria de ordem pública.

Com feito, dentro dos restritos lindes da decisão recorrida, passa-se ao exame do recurso em testilha.

3. Razões recursais

O agravante expôs os fundamentos de fato e de direito do seu inconformismo alegando, em linhas gerais, que equivocadamente indeferimento da tutela antecipada, fundada na compreensão de que ausentes os elementos descritos nos incisos II e III, do art. 561, do CPC.

4. Mérito Recursal

A questão devolvida ao conhecimento do Tribunal neste agravo cinge-se, em poucas palavras, em examinar a presença dos requisitos necessários para a concessão de liminar de reintegração de posse.

Em breve síntese do contexto da demanda, extrai-se dos autos que WESLEY MALTA TOTO e DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA MALTA venderam um imóvel rural matriculado sob o nº 366, no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Rita do Novo Destino-GO, a JOSÉ LOPES DE CAMARGO e ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO, o qual possuía hipoteca em aberto junto ao Banco do Brasil, que seria paga pelos **outorgados** em 04 parcelas de R\$100.062,00 (vide doc. 14).

Lado outro, da matrícula do imóvel registrado sob o nº 5.106 do CRI e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia, colhe-se do R-11-5.106, que as partes lavraram Escritura Pública de Confissão de Dívida, fls.190/193 do Livro 00359-E, comparecendo de um lado, **como outorgantes devedores**: WESLEY MALTA TOTO e DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA MALTA; e de outro lado, como **outorgantes credores**: JOSÉ LOPES DE CAMARGO e ILDA RODRIGUES DE MORAIS CAMARGO.

Da referida confissão restou pactuado que **os outorgantes devedores, ora agravantes, arcarão com o pagamento dos juros, taxas e correção monetária** sobre o valor que exceder a quantia de R\$100.062,00, valor das parcelas a serem pagas pelos outorgantes credores pela hipoteca junto ao Banco do Brasil.



Em garantia ao que fora contratado, os **outorgantes** devedores (WESLEY MALTA TOTO e DANIELLE AQUINO DE OLIVEIRA MALTA) constituíram em garantia “**uma casa residencial devidamente registrada sob nº R-9-5.106**, fs.01 do livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis de Goianésia/GO”, imóvel ora objeto do pedido de reintegração de posse, haja vista que a **cláusula XI** da avença prevê expressamente que “após a quitação integral do débito e a apresentação da carta de quitação/anuência do Banco do Brasil aos outorgados, os mesmos providenciarão a entrega do imóvel anteriormente oferecido como garantia.”

O débito foi integralmente quitado, tendo sido apresentada a baixa de registro referente à hipoteca do imóvel rural ao CRI e Tabelionato 1º de Notas da Comarca de Goianésia em 24 de março de 2022 (vide doc. 15).

Não obstante, afirmam os recorrentes, embora esteja ausente dos autos a constituição em mora, que os agravados negaram-se a devolver o bem e como tal praticaram esbulho da propriedade, pois passaram a manter posse precária do imóvel, a partir de 24 de março de 2022.

Pois bem. Denota-se do caderno processual negócio jurídico pelo qual o devedor (agravantes), com o escopo de garantia, contrata a transferência ao credor (agravados) da propriedade resolúvel de coisa imóvel, de modo que o contrato de alienação consubstancia a garantia real da obrigação assumida pelo alienante em prol do adquirente, que se converte automaticamente em proprietário pleno quanto à extensão do domínio, embora temporário, usando e fruindo licitamente a coisa, até o advento do termo e da condição.

Sobre o tema, esclarece o CJF, no Enunciado n. 509, aprovado na V Jornada de Direito Civil, que: “A resolução da propriedade, quando determinada por causa originária, prevista no título, opera ex tunc e erga omnes;(...)”.

Deveras, estatui o art. 1.359 do Código Civil que, “resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem- se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha”.

Veja-se, o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, tem ação reivindicatória para recuperar o bem. Todavia, o caso trazido a julgamento versa sobre a irrisignação contra o indeferimento de reintegração de posse (ação possessória).



Não é ocioso, portanto, lembrar que esse tipo de ação encerra a proteção legal a uma situação de fato, a saber, a posse, a qual não se tem desde agosto de 2018, razão pela qual as alegações relativas ao título dominial não encontram espaço para discussão na presente via.

Assim é que as razões do agravo não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada, que a toda evidência, indeferiu o pedido liminar de reintegração de posse por não estarem preenchidos os requisitos do art. 561 do CPC, vale dizer:

“Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.”

Impende frisar, ainda, que a ação possessória e a ação reivindicatória são incompatíveis, aquela tem por fim vindicar a liberdade da coisa e esta vindica a própria coisa, porquanto a primeira encerra situação de fato fundada na posse e a última é fundada no domínio, cuja causa de pedir é a propriedade.

Ademais, diga-se por necessário que a posse direta do imóvel é atualmente exercida por terceiro interessado, supostamente, de boa-fé, decorrente de relação ex locatio celebrada durante o período de propriedade resolúvel, o que dá outros contornos à lide.

No caso vertente, analisadas as alegações dos recorrentes em cotejo aos fundamentos expostos na decisão agravada não identifico os requisitos legais para a reforma do decisum, que não ostenta mácula de abusividade, ilegalidade ou teratologia. Ademais, a matéria discutida tem a sua complexidade e depende, claramente, de contraditório.

Tecidas as ponderações necessárias, a irresignação dos agravantes não pode ser acolhida neste momento processual.

5. Dispositivo



Diante do exposto, conheço do agravo de instrumento e **NEGO-LHE PROVIMENTO**, mantendo íntegra a decisão de origem.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

DESEMBARGADOR VICENTE LOPES

Relator