



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça da Paraíba
Gabinete da Des. Maria das Graças Morais Guedes

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0110522-97.2012.815.2001

Relator : Dr. Eduardo José de Carvalho Soares (Juiz convocado para substituir a Exma. Des. Maria das Graças Morais Guedes)
Apelante : Sarah Aparecida Ordakji
Advogado: Isócrates de Tácito Lopes Clemente (OAB/PB Nº 11.819)
Apelado : Wellington Lustosa de Almeida
Advogado: Antônio Paulo Rolim e Silva (OAB/PB Nº 12.438)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL REALIZADO POR PROCURAÇÃO. VALIDADE. REVOGAÇÃO DA PROCURAÇÃO QUE NÃO OCORREU NOS TERMOS DA LEI. PREJUÍZOS SOFRIDOS EM VIRTUDE DO NEGÓCIO FIRMADO COM O MANDATÁRIO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO ATO ILÍCITO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DA SÚPLICA APELATÓRIA.

- Para que enseje direito à indenização pelo dano, seria necessária a prova inequívoca de que o apelado praticou comportamento ilícito gerador do prejuízo, o que na hipótese sub examine não se vislumbra.

- “Em não tendo o autor acostado documentos hábeis a comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, ônus que lhe cabia, nos termos do art. 373, I, do Novo Código de Processo Civil, forçoso reconhecer a propriedade da sentença hostilizada, a qual julgou improcedentes as pretensões declinadas na inicial,

desprovendo-se o recurso interposto.” (TJPB; APL 0000403-85.2015.815.0151; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho; DJPB 28/04/2017; Pág. 15).

VISTOS, relatados e discutidos os autos acima referenciados.

A C O R D A a egrégia Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, à unanimidade, **em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**.

RELATÓRIO

Sarah Aparecida Ordakji, representada por Marcos André Espinosa, propôs “Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais”, em desfavor de **Wellington Lustosa de Almeida**, alegando, em síntese, ter suportado prejuízos em razão de um contrato de compra e venda de imóvel entabulado com o promovido, afirmando que ao tentar escriturar o bem adquirido, foi procurada por um terceiro, que afirmara ser o legítimo proprietário e, diante de tal situação, indenizou este terceiro no valor de 15.000,00 (quinze mil reais), obtendo a escritura do bem.

Requeru, por conseguinte, indenização pelos danos materiais e morais sofridos diante da conduta do vendedor/mandatário.

O Juízo *a quo* julgou improcedente a lide (fls.94/97), sob o argumento de que não restou comprovado nos autos a ocorrência de ato ilícito, pois “o conjunto de elementos que circundam a referida compra e venda conferiu à transação a aparência de regularidade”.

A autora interpõe apelação cível às fls. 100/103, asseverando que “conforme depoimento da testemunha, a qual é funcionária do cartório, o apelado sabia que havia pendência junto ao imóvel, ou seja, o mesmo não estava livre e desembaraçado”, e que para concluir o negócio teve que indenizar o antigo proprietário do bem no valor de R\$ 15.000,00, devendo, portanto, o promovido arcar com os danos materiais e morais decorrentes

da sua conduta.

Por fim, requer o provimento do apelo, reformando a sentença vergastada, para julgar procedente a demanda nos termos propostos na inicial.

Contrarrazões apresentadas às fls. 108/113, sustentando a regularidade do negócio jurídico entabulado entre as partes.

Alega o recorrido que *“o suposto problema ocorreu com relação à obtenção da posse do imóvel em virtude da conduta ilícita do antigo proprietário, o Sr. Ivo Ribeiro Vinagre, que, apesar de ter vendido o terreno, estaria cobrando indenização para permitir a posse do terreno”*, pugnando, por fim, pelo desprovimento do apelo.

A Procuradoria de Justiça emitiu cota (fls.120/121), sem manifestação meritória, porquanto ausente interesse público que torne necessária a intervenção ministerial.

É o relatório.

VOTO

**Exma. Desa. Maria das Graças Morais Guedes -
Relatora**

A promovente asseverou ter suportado prejuízos vez que ao tentar escriturar o imóvel adquirido do promovido, foi procurada por um terceiro, que afirmara ser o legítimo proprietário e, para resolver a situação, pagou-lhe o valor de 15.000,00 (quinze mil reais), obtendo a escritura do bem.

Alega a recorrente que *“conforme depoimento da testemunha, a qual é funcionária do cartório, o apelado sabia que havia pendência junto ao imóvel, ou seja, o mesmo não estava livre e desembaraçado”* devendo, portanto, o promovido/recorrido arcar com os danos materiais e morais decorrentes da sua conduta, consistente no ato de realizar contrato de compra e venda por meio de mandato, em tese, revogado.

Todavia, em que pese as afirmações da promovente apontando supostas irregularidades cometidas pelo apelado e os prejuízos

decorrentes da compra e venda do imóvel, tais suposições não vieram acompanhadas de qualquer comprovação.

Dispõe os arts. 682, inc. I e 686 do Código Civil:

Art. 682. Cessa o mandato:

I - pela revogação ou pela renúncia;

(...)

Art. 686. A revogação do mandato, notificada somente ao mandatário, não se pode opor aos terceiros que, ignorando-a, de boa-fé com ele trataram; mas ficam salvas ao constituinte as ações que no caso lhe possam caber contra o procurador.

Registre-se, como bem ressaltou o magistrado sentenciante, que *“para que a revogação seja oponível erga omnes, faz-se necessário não só a notificação ao mandatário, mas, também, a regular comunicação aos possíveis terceiros interessados sobre a sua ocorrência, ainda que através de publicação de editais, se desconhecidos, a teor do que estabelece o art. 686 do diploma civil encimado, possibilitando-lhes, assim o efetivo conhecimento acerca da extinção do mandato”*, o que não restou comprovado pelos elementos probatórios acostados aos autos.

Por outro lado, observo que o depoimento testemunhal de fl. 75, informa que *“quando o sr. Ivo revogou a procuração, o outro cartório, de Carlos Ulysses, já tinha registrado o terreno em nome do demandado”*, e que não há nos autos documento que comprove a data da revogação do instrumento procuratório.

Outrossim, constato à fl. 14 dos autos a existência de Certidão Negativa de Ônus emitida pelo Cartório Carlos Ulysses que atesta: *“que o imóvel: Lote de terreno próprio sob nº 232, da quadra 654, situado no loteamento denominado de Atlântico Sul, no lugar denominado Paratibe, nesta Capital; de propriedade de: WELLINGTON LUSTOSA DE ALMEIDA, portador da cédula de Identidade sob nº 3208891 SSP/PB e do CPF nº 065.977.014-88, brasileiro, solteiro, estudante universitário, presidente e domiciliado na Rua João Roberto Borges de Souza, nº 101 – Camboinha I – João Pessoa-PB; objeto da matrícula nº 71332, encontra-se até a presente data livre e desembaraçado de ônus e gravame hipotecário”*, não restando comprovada no processo qualquer pendência em relação ao imóvel.

Ora, para que enseje direito à reparação, seria necessária a prova inequívoca de que o apelado praticou comportamento ilícito gerador do prejuízo, o que na hipótese sub examine não se vislumbra.

Nesses termos, deveria a autora/apelante ter juntado provas capazes de demonstrar a presença dos requisitos ensejadores da responsabilização civil, já que a este cabe o ônus da prova, conforme preceitua o art. 373, I, do CPC/2015:

“Art. 373. O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;”

Desta forma, não restando comprovada, portanto, a suposta conduta ilícita do promovido, tendo o processo de compra e venda do referido imóvel, aparentemente, transcorrido dentro da legalidade, de forma mansa e pacífica, não merecem acolhimento os pedidos.

Acerca do tema, colaciono os recentíssimos julgados desta Corte de Justiça:

“APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C COBRANÇA. PRETENSÃO DE IMPLANTAÇÃO DE VANTAGENS E PERCEBIMENTO DE PARCELAS RETROATIVAS. IMPROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO. INTIMAÇÃO PARA ESPECIFICAÇÃO DAS PROVAS A SEREM PRODUZIDAS. INÉRCIA DA PARTE. PRECLUSÃO. DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PRECEDENTES DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. MÉRITO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO DIREITO ALEGADO. FATO CONSTITUTIVO. ÔNUS DA PARTE AUTORA. INTELIGÊNCIA DO ART. 373, I, DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO. É permitido ao julgador, após a formação do seu convencimento, proceder com o imediato julgamento do processo, sem que tal proceder implique em cerceamento do direito de defesa, quando a parte, intimada para especificar as provas que pretendia produzir, mantém-se silente, situação em que se opera a preclusão de seu direito à produção de prova. **Em não tendo o autor acostado documentos hábeis a comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, ônus que lhe cabia, nos termos do art. 373, I, do Novo**

Código de Processo Civil, forçoso reconhecer a propriedade da sentença hostilizada, a qual julgou improcedentes as pretensões declinadas na inicial, desprovido-se o recurso interposto.” (TJPB; APL 0000403-85.2015.815.0151; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho; DJPB 28/04/2017; Pág. 15)

“APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. DIREITOS AUTORAIS. UTILIZAÇÃO DE SISTEMA DE SEGURANÇA SEM AUTORIZAÇÃO DO AUTOR. EXTINÇÃO DO PROCESSO COM JULGAMENTO DO MÉRITO. RECURSO. NÃO COMPROVAÇÃO DA AUTORIA DO SISTEMA. NÃO DESINCUMBÊNCIA DO ONUS PROBANDI. ARTIGO 373, I, DO CPC. APELO DESPROVIDO. Em conformidade com a Jurisprudência pacífica e uniforme dos Tribunais pátrios atinente ao ônus da prova, notadamente do Colendo Superior Tribunal de Justiça: **“Nos termos do art. 333, I do CPC, caberá ao autor a demonstração dos fatos constitutivos do seu direito e ao réu a demonstração dos fatos extintivos modificativos ou impeditivos do direito do autor”**¹. De acordo com o entendimento jurisprudencial dominante, mutatis mutandis **“Fundando-se o pedido vestibular de indenização, na alegação de violação de direitos autorais, por uso indevido ou desautorizado de fotografias em jornal, cabe ao suplicante comprovar o fato constitutivo de seu suposto direito, consistente na efetiva autoria das aludidas fotografias, inclusive diligenciando para realização da necessária prova técnica, sob pena de improcedência da ação”**².” (TJPB; APL 0035274-91.2013.815.2001; Quarta Câmara Especializada Cível; Rel. Des. João Alves da Silva; DJPB 05/05/2017; Pág. 15)

Com essas considerações, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO APELATÓRIO**, mantendo-se a sentença em todos os seus termos.

É como voto.

Presidiu a sessão ordinária desta Terceira Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, realizada no dia 12 de julho de 2018, o Exmo. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque. Participaram do julgamento, além deste Relator e do Presidente, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides. Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Rodrigo Marques da Nóbrega, representante da Procuradoria de Justiça.

Gabinete no TJ/PB, em João Pessoa-PB, 17 de julho
de 2018.

Dr. Eduardo José de Carvalho Soares
Juiz convocado / Relator

