



Poder Judiciário do Estado da Paraíba  
Tribunal de Justiça

Gabinete da Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

## ACÓRDÃO

**APELAÇÃO CÍVEL N. 0040521-92.2009.815.2001**

**ORIGEM: 3ª Vara Cível da Capital**

**RELATOR: Juiz Ricardo Vital da Almeida, convocado para substituir a Desª Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira**

**APELANTE: Marcos Gomes**

**ADVOGADO: Filipe José Brito da Nóbrega (OAB/PB 17.310)**

**APELADO: Danilo de Lira Maciel**

**ADVOGADOS: Davi Tavares Viana (OAB/PB 14.644) e Luciano Alencar de Brito Pereira (OAB/PB 19.380)**

**APELAÇÃO CÍVEL.** INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PEDIDO PAUTADO EM SUPOSTO CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS RESIDENCIAIS. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO À CELEBRAÇÃO DA AVENÇA. ÔNUS QUE CABIA AO AUTOR, POR TRATAR-SE DE FATO CONSTITUTIVO DO SEU DIREITO. ART. 373, I, DO NCP. MUDANÇA INICIADA SEM ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. POSSE ILÍCITA. MÁ-FÉ CONFIGURADA. REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO IMÓVEL. PEDIDO DE RESSARCIMENTO. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PROVA DA REALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. DANOS MATERIAIS INEXISTENTES. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. AUSÊNCIA DE PROVA DA CONDUTA ILÍCITA. SENTENÇA MANTIDA. DESPROVIMENTO.

**1)** Se a pretensão inicial é pautada na celebração de contrato de locação residencial, sua existência deve ser devidamente comprovada, ônus que cabe ao autor, por tratar-se de fato constitutivo do seu direito (art. 373, I, do CPC/2015).

**2)** A posse exercida por terceiro, com base em suposto contrato de locação que não chegou a ser celebrado, sem a anuência do

proprietário do imóvel, é considerada ilícita e de má-fé.

**3)** Consoante já decidiu o STJ, o possuidor de má-fé só tem direito de ser ressarcido das benfeitorias necessárias, que devem ser devidamente comprovadas.

**4)** Não restando comprovada a conduta ilícita ou injusta, não há que se cogitar da existência de danos morais a serem reparados.

**5)** Desprovemento do recurso apelatório.

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos.

**ACORDA** a Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, negar provimento ao recurso apelatório.**

MARCOS GOMES ajuizou ação de indenização por danos morais c/c danos materiais contra DANILO DE LIRA MACIEL, aduzindo, em síntese, que:

**(1)** o imóvel do promovido, situado na Rua Débora da Silva Braga, 163, Aeroclube, nesta capital, estava disponível para locação;

**(2)** ao manifestar interesse em celebrar contrato de locação com o réu, este e sua esposa deixaram claro que, em 1 (um) mês, o imóvel estaria pronto para ser locado;

**(3)** fechado o negócio, definido o valor do aluguel e iniciados os preparativos da mudança, recebeu do réu as chaves de todas as portas, uma vez que o contrato verbal de locação fora celebrado;

**(4)** após implementar diversos serviços essenciais no imóvel, como limpeza da caixa d'água, compra de lâmpadas, chuveiros, suportes de tomadas e materiais de limpeza, iniciou a mudança, levando alguns objetos seus para o interior do bem locado;

**(5)** um dia antes da mudança definitiva, não conseguiu adentrar no imóvel, afirmando o promovido que "não entraria na casa sem ter um contrato devidamente avaliado juntamente com a exigência de dois avalistas, e que havia mudado a fechadura das portas";

**(6)** o réu informou que não sabia mais se alugaria a residência, tendo-lhe agredido verbalmente, "chegando a citar que o mesmo estaria desempregado", o que lhe causou grande constrangimento, suportado perante os vizinhos e sua filha, que presenciou o ocorrido;

(7) retirou seus pertences no dia seguinte, estando ainda em poder das chaves do imóvel.

Requeru, ao final, a condenação do réu ao pagamento de indenização a título de danos materiais, estes no importe de R\$ 2.338,02 (dois mil, trezentos e trinta e oito reais e dois centavos), e de danos morais.

O réu contestou o pedido (f. 49/52), asseverando que o contrato de locação não chegou a ser concretizado, uma vez que o autor não apresentou fiador idôneo a garantir o contrato, tendo obtido as chaves do imóvel, sem sua autorização, através de um pintor, chamado Roberto, que estava fazendo reparos na casa, sob o argumento de que mostraria o imóvel à sua família.

Aduziu, ainda, que autorizou a entrada do promovente na casa, tão-somente para que ele conhecesse o bem, e não para fins de residência, pois não aceitou o pedido daquele para que a locação fosse iniciada sem a formalização de um contrato escrito e a assinatura de um fiador.

Por fim, disse que modificou as fechaduras para evitar que o dito imóvel fosse invadido pelo autor, e que os supostos gastos efetuados por ele, relativos à mudança, foram feitos por sua conta e risco, uma vez que não autorizou a posse do imóvel, nem mesmo a compra dos bens, ressaltando que as fotografias colacionadas aos autos não identificam a data nem o local onde foram tiradas.

Impugnação à contestação (f. 54/57).

Audiência de instrução (f. 77), colhendo-se os depoimentos do autor e da esposa do réu, e realizando-se a oitiva de quatro testemunhas (f. 78/87).

Razões finais às f. 88/92 e 95/96.

Sobreveio sentença, julgando improcedente o pedido (f. 97/101).

A magistrada *a quo* entendeu que: (1) não restou comprovada a existência do contrato de locação; (2) a entrega das chaves foi efetuada pelo pintor, sem autorização do réu, o que caracteriza a posse de má-fé; (3) o possuidor de má-fé deve ser ressarcido apenas das benfeitorias necessárias, que não foram comprovadas nos autos, mas somente a realização de benfeitorias úteis (colocação de chuveiro elétrico e limpeza da caixa d'água); (4) não há que se falar em danos morais, pois não houve prática de ato ilícito.

Irresignado, o autor apelou, sustentando as seguintes teses recursais (f. 103/108):

(1) após receber todas as chaves do imóvel, um dia antes da sua mudança, sem qualquer motivo e sem prévio aviso, o apelado trocou as fechaduras da casa, impedindo-lhe de concluir a mudança e com todos os seus

pertences no interior do bem;

(2) enfrentou situação vexatória, na medida em que, embora possuísse as chaves do imóvel e tivesse celebrado contrato verbal, foi impedido de resgatar seus bens, que estavam no interior do imóvel, também não sendo ressarcido pelos investimentos realizados no local;

(3) recebeu as chaves do pintor, mediante anuência do apelado, o que, por si só, afasta a tese de que houve posse de má-fé.

Ao final, pugnou pela reforma da sentença, para que o promovido/apelado seja condenado ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, estes no importe de R\$ R\$ 2.338,02 (dois mil, trezentos e trinta e oito reais e dois centavos).

Contrarrazões (f. 112/114).

Parecer ministerial sem manifestação de mérito (f. 119).

É o relatório.

**VOTO: Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA**  
**Relator**

De início, é mister tecer alguns comentários acerca da vigência e da aplicabilidade da novel norma processual civilista.

É cediço que, em regra, **o Novo Código de Processo Civil** será aplicado desde logo aos processos pendentes, segundo seu artigo 1.046. Contudo tal norma deve ser interpretada também à luz do Direito Intertemporal, respeitando-se o ato jurídico processual perfeito e o direito subjetivo processual das partes.

Sendo assim, é inaplicável o NCPC a este caso, nos termos do Enunciado n. 2, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016, *in verbis*:

Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. (AgInt no AREsp 871.074/MS, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 02/06/2016).

**Dito isso, verifico que a decisão ora recorrida foi publicada sob a vigência do Código de Processo Civil de 1973.**

Assim, presentes os requisitos de admissibilidade, de acordo com os termos dispostos no Código de Processo Civil de 1973, conheço do apelo.

Passo a análise do mérito recursal.

**A controvérsia dos autos gravita em torno de danos materiais e morais advindos de descumprimento de suposto contrato verbal de locação celebrado entre as partes.**

Examinando com acuidade a prova juntada no processo, inclusive a testemunhal, é possível concluir que a celebração do suposto contrato de locação não restou devidamente comprovada, ônus que cabia ao autor/apelante, por tratar-se de fato constitutivo do seu direito (art. 373, I, do CPC/2015).

O autor, ora apelante, aduziu que sofreu transtornos de ordem moral e material, porquanto, tendo celebrado, com o réu/apelado, contrato de locação de imóvel para fins residenciais, foi impedido de adentrar no bem e concluir a mudança, mesmo após receber suas chaves, realizar diversos serviços no local e levar parte de seus pertences para lá.

O réu/apelado sustentou que o negócio não chegou a ser concretizado, uma vez que o autor/recorrente não apresentou fiador idôneo a garantir o contrato, tendo obtido as chaves do imóvel sem sua autorização, através de um pintor que trabalhava no local.

Percebe-se, de plano, flagrante controvérsia acerca da própria celebração do contrato e da anuência do promovido/apelado com relação à entrega das chaves ao autor/apelante.

No que pertine à existência do contrato verbal, não há prova alguma no caderno processual que conduza ao entendimento de que a avença chegou a perfectibilizar-se. No afã de demonstrar sua existência, poderia o autor ter comprovado, ao menos, que pagou o sinal, fato que demonstraria, ainda que de forma mínima, que o negócio jurídico se concretou.

Mesmo em se tratando de contrato verbal de locação, sua celebração deve ser objeto de prova. Como se cogitar da existência de um contrato de locação, sem o pagamento de valor algum? Na verdade, o autor/apelante não chegou a residir no imóvel em comento, mas apenas iniciou a mudança, levando alguns objetos para lá.

Até os depoimentos das testemunhas demonstram claramente que houve apenas conversa entre as partes, em relação à possibilidade de celebrar-se um contrato de locação. Vejamos trechos dos depoimentos de algumas testemunhas:

**Testemunha João de Freitas Alves:** (...) que o autor entrou no imóvel

para conhecê-lo; que o imóvel em questão estava para alugar e quando o autor foi até lá conversou com Roberto, um dos funcionários da obra, e este estava com as chaves da casa entregou-as ao promovente (...). (f. 78).

**Testemunha Luciene Medeiros Urquiza:** (...) que é vizinha do imóvel em questão e um certo dia o promovente, ao passar na rua, perguntou-lhe se havia algum imóvel para fins de locação, naquela rua, que a testemunha afirma que disse ao promovente que a casa vizinha a sua estava desocupada e este, então, resolveu deixar um telefone de contato com ela testemunha; que dias depois a dona do imóvel foi até lá, ocasião em que a testemunha abordou e disse que havia um senhor interessado no imóvel, tendo passado para ela os contatos do autor e os dados que possuía a respeito dele; que tomou conhecimento através do autor, de que este manteve contato com a dona do imóvel e que estavam acertando questão de valores (...). (f. 84).

Nesse viés, é forçoso concluir que não há prova alguma de que as partes celebraram contrato verbal de locação.

Com relação à entrega das chaves, é clarividente a incongruência das alegações do apelante.

Na inicial, disse que o promovido e sua esposa entregaram-lhe as chaves de todas as portas da casa (f. 03). No apelo, chegou a confirmar que o pintor deu-lhe as chaves, mediante anuência do proprietário do imóvel (f. 107). Já uma de suas testemunhas afirmou que foi ela quem as entregou (f. 84).

Apesar da flagrante controvérsia nesse ponto, restou comprovado nos autos que foi o pintor, chamado Roberto, quem entregou as chaves ao apelante, e mais, que o fez **sem a anuência do réu/apelado**.

Além disso, como dito, **o próprio apelante confirmou, nas suas razões recursais, que recebeu as chaves do pintor (f. 107)**.

Ninguém melhor do que o próprio pintor para esclarecer a celeuma. Em seu depoimento, confirmou que entregou as chaves da frente ao apelante, ressaltando que não tinha autorização do réu para fazê-lo. Segue transcrito trecho do seu depoimento:

**Testemunha Roberto Félix do Nascimento:** (...) que entregou a chave da frente do imóvel ao autor, pois este lhe disse que queria mostrar a casa para a esposa e a filha; que não tinha autorização dos proprietários para fazer a entrega dessa chave ao autor. (f. 80).

É evidente, portanto, **que a entrega das chaves do imóvel em questão deu-se sem a autorização do réu ou de sua esposa**, fato que leva à inexorável conclusão de que a posse exercida pelo apelante foi ilícita e de

má-fé.

*In casu*, inexistente o contrato de locação e ausente a anuência do proprietário do imóvel, é considerada ilícita e de má-fé a posse exercida pelo autor/apelante.

Consoante já decidiu o STJ, **o possuidor de má-fé só tem direito de ser ressarcido das benfeitorias necessárias, não fazendo jus ao direito de retenção**. Observemos:

**REINTEGRAÇÃO DE POSSE.** DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. POSSUIDORA DE MÁ-FÉ. DIREITO À INDENIZAÇÃO. DISTINÇÃO ENTRE BENFEITORIA NECESSÁRIA E ACESSÕES. ALEGADA ACESSÃO ARTIFICIAL. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. 1. As benfeitorias são obras ou despesas realizadas no bem, com o propósito de conservação, melhoramento ou embelezamento, tendo intrinsecamente caráter de acessoriedade, incorporando-se ao patrimônio do proprietário. 2. **O Código Civil (art. 1.220), baseado no princípio da vedação do enriquecimento sem causa, conferiu ao possuidor de má-fé o direito de se ressarcir das benfeitorias necessárias, não fazendo jus, contudo, ao direito de retenção.** 3. Diferentemente, as acessões artificiais são modos de aquisição originária da propriedade imóvel, consistentes em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente (superfícies solo cedit), aumentando-a qualitativa ou quantitativamente. 4. Conforme estabelece o art. 1.255 do CC, na acessões, o possuidor que tiver semeado, plantado ou edificado em terreno alheio só terá direito à indenização se tiver agido de boa-fé. 5. Sobreleva notar a distinção das benfeitorias para com as acessões, sendo que "aquelas têm cunho complementar. Estas são coisas novas, como as plantações e as construções" (GOMES, Orlando. Direitos reais. 20. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 81). 6. Na trilha dos fatos articulados, afastar a natureza de benfeitoria necessária para configurá-la como acessão artificial, isentando a autora do dever de indenizar a possuidora de má-fé, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula n. 07 do STJ. 7. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1109406/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2013, DJe 17/06/2013).

No precedente adiante colacionado, este Sodalício entendeu que, em se tratando de possuidor de má-fé, não há que se falar em direito à indenização por benfeitorias:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PROCEDÊNCIA - IRRESIGNAÇÃO - MÁ-FÉ CONSTATADA - IMPOSSIBILIDADE DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS CONSTANTES NO ART. 927 DO CPC/73 - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - DESPROVIMENTO. -

"O deferimento do pedido de reintegração de posse requer o preenchimento dos requisitos dispostos no art. 927 do CPC. Situação concreta que evidencia o atendimento aos requisitos legais, uma vez que restou comprovada a posse anterior da parte autora e o esbulho praticado pelo réu." (Apelação Cível Nº 70050316355, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 27/09/2012) - **"Situação do possuidor de má-fé. Perde também, em proveito do proprietário do solo, as sementes, plantações e construções, mas não tem direito a nenhuma indenização. Pode até mesmo ser constrangido a repor as coisas no estado anterior e a pagar os prejuízos. (...) A lei é inexorável contra o possuidor de má-fé, (...). Se construiu ou plantou, de má-fé, em terreno de outrem, perde a plantação ou a construção. No caso do proprietário preferir, é obrigado a repor as coisas no estado anterior, correndo as despesas por sua conta, e ainda é obrigado a pagar os prejuízos."** (J.M DE CARVALHO DOS SANTOS, em sua obra **"Código Civil Brasileiro Interpretado"**; Editora Freitas Bastos S/A, 11ª edição, volume VII, págs. 414/5). (TJPB - Acórdão/Decisão do Processo n. 00982316520128152001, 3ª Câmara Especializada Cível, Relator: Des. SAULO HENRIQUES DE SÁ BENEVIDES, j. em 30-08-2016).

Destarte, fincado nas referidas premissas, concluo que o apelante só faz jus às benfeitorias necessárias, que, *in casu*, não restaram demonstradas.

Consoante bem consignou a insigne magistrada singular, as únicas benfeitorias comprovadas nos autos foram a instalação do chuveiro elétrico e a limpeza da caixa d'água, que, frise-se, não são necessárias, e sim úteis, não havendo que se falar, por conseguinte, em ressarcimento.

Nessa esteira, ausente a comprovação da conduta ilícita ou injusta, não há que se cogitar da existência de danos morais e materiais a serem reparados pelo apelado, mormente porque não se configuraram os requisitos autorizadores da reparação civil, esculpidos no art. 186 do Código Civil.

As ofensas e agressões verbais narradas na inicial não encontram respaldo probatório. Como bem ressaltou a juíza *a quo*, os depoimentos das testemunhas (f. 84 e 86) apenas destacam que "o autor lhe ligou muito transtornado" e, ainda que "o demandante chegou desesperado na casa da testemunha", não sendo capazes de demonstrar que o apelante sofreu dano de ordem moral.

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

É como voto.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador **OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO**, que participou do julgamento com **ESTE**



**RELATOR** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição à Excelentíssima Desembargadora MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA) e com o Excelentíssimo Desembargador **JOSÉ RICARDO PORTO**, convocado para compor o quórum, em razão do impedimento do Excelentíssimo Doutor MIGUEL DE BRITTO LYRA FILHO (Juiz de Direito convocado para substituir o Excelentíssimo Desembargador ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS).

Presente à Sessão a Excelentíssima Doutora **LÚCIA DE FÁTIMA MAIA DE FARIAS**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa/PB, 21 de março de 2017.

**Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA**  
**Relator**