



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000314004

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008720-72.2019.8.26.0292, da Comarca de Jacareí, em que é apelante/apelado WILSON EMBURANA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado/apelante MÁRIO SILVÉRIO DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento aos recursos. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E SILVIA ROCHA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

MÁRIO DACCACHE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1008720-72.2019.8.26.0292

Processo originário nº 1008720-72.2019.8.26.0292

Apelante/Apelado: Wilson Emburana de Oliveira

Apelado/Apelante: Mário Silvério da Silva

Comarca: Jacareí

Juiz (a): Luciene de Oliveira Ribeiro

Voto nº 11747

Arrendamento rural – Ação de despejo por falta de pagamento – Arrendatário que alegou não estar mais ocupando o imóvel por ter se mudado para outro vizinho – Perícia realizada nos autos comprobatória de que o réu continuava no imóvel que foi arrendado pelo autor – Inadimplência caracterizada – Procedência da ação julgada na mesma sentença que também julgou ação de manutenção de posse ajuizada por quem se disse também possuidor do imóvel arrendado – Ação possessória que foi julgada improcedente porque a perícia judicial confirmou que os documentos apresentados pelo arrendante indicavam que o imóvel era de sua posse – Ação reconventional na possessória, por meio da qual buscou o réu-reconvinte indenização material e moral também julgada improcedente.

Apelo do réu arrendatário alegando imparcialidade do perito por suspeição; que o ofício respondido pela concessionária de energia elétrica confirmou que o imóvel não era servido por seu serviço; e que o arrendante não seria o possuidor do imóvel arrendado - Alegação de suspeição do perito – Arguição, todavia, que deveria ser apresentada por meio de incidente próprio ao juízo da origem e no prazo de 15 dias do conhecimento do fato Preclusão operada – Inteligência dos arts. 146 e 148 §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil – Demais temas sustentados pelo apelante que dizem respeito à ação possessória e que fogem ao objeto da ação de despejo – Apelo improvido.

Apelo do réu-reconvinte na ação possessória –

Alegação de que o valor da causa da ação de manutenção de posse deve corresponder ao valor econômico do bem – Inadmissibilidade – Questão atinente à proteção da posse e não voltada à incorporar o bem ao patrimônio do autor – Valor da causa mantido – Danos materiais buscados em decorrência do arrendamento que dever ser dirigidos ao arrendatário – Demais danos genericamente alegados que não foram comprovados – Improcedência do pedido pela falta de provas dos danos – Danos morais não configurados; tampouco a litigância de má-fé do autor da ação – Apelo improvido.

1. Versam estes autos sobre ação de despejo por falta de pagamento fundada em contrato de arrendamento rural movida por Mário Silvério da Silva em face de Wilson Emburana de Oliveira, julgada parcialmente procedente pela sentença de p. 2244/2254 para: "1) DECLARAR rescindido o contrato de arrendamento rural firmado entre as partes e, por conseguinte, decretar o despejo do réu, concedendo o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária; 2) CONDENAR o réu ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos até a desocupação do imóvel, cujo montante deve ser apurado em fase de liquidação de sentença. Sobre tal valor incidirá correção monetária, pela tabela prática do Tribunal de Justiça, e juros moratórios, de 1% ao mês, contados de cada vencimento".

Por meio da mesma sentença também foi julgado o processo conexo em apenso (nº 1001140-43.2021.8.26.0543), de ação de manutenção de posse, que Jairo Pires Mendes move em face de Mário Silvério da Silva, sendo improcedentes tanto o pedido possessório deduzido na sua peça vestibular quanto o pedido reconvenicional apresentado na contestação.

O primeiro é do réu da ação de despejo, Wilson Emburana de Oliveira, a p. 2267/22301, que sustenta a nulidade do laudo pericial por alegada parcialidade do perito do juízo; que o ofício respondido pela concessionária que fornece energia elétrica à localidade onde está o imóvel objeto da lide comprovou que o imóvel não era servido por tal serviço; e que o autor da ação não seria proprietário do imóvel arrendado considerando a sobreposição da área discutida nos autos em apenso.

O segundo recurso é do réu/reconvinte da ação de manutenção de posse em apenso (Processo nº 1001140-43.2021.8.26.0543), Mário Silvério da Silva, buscando a procedência integral da ação reconvencional e a condenação do autor/reconvindo como litigante de má-fé, além de buscar a revisão do valor atribuído à causa possessória.

Recursos tempestivos e processados.

Contrarrazões a p. 2362/2376 (Mário Silvério da Silva) e a p. 2409/2418 (Jairo Pires Mendes).

A p. 2425 o apelante Mário sustenta a intempestividade das contrarrazões de Jairo Pires.

Em exame de admissibilidade objetivo dos recursos feito por esta relatoria a p. 2485/2487, foi determinado ao réu-reconvinte da ação possessória que complementasse o seu

preparo, o que foi feito a p. 2498/2500.

Antes disso, porém, veio a notícia do falecimento da referida parte que pediu a substituição por seu espólio apresentando regular representação para tanto, conforme petição e documentos de p. 2490/2496.

É o relatório.

2. Abre-se o julgamento com a análise da apelação interposta por Wilson Emburana de Oliveira contra a parte da sentença que julgou a ação de despejo por falta de pagamento fundada em contrato de arrendamento rural (Processo nº 1008720-72.2019.8.26.0292).

A lide trazida na inicial se refere a pedido de despejo por falta de pagamento de arrendamento rural, conforme identificação da causa de pedir remota na decisão de p. 105 e emenda feita à peça vestibular a p. 111/120.

A defesa, porém, controverteu os fatos ao alegar que o réu desocupou o imóvel então arrendado do autor em 08.09.2019, passando a arrendar o imóvel vizinho que seria de propriedade de Jairo Pires Mendes, o que afastaria o interesse processual.

Para permitir a formação da convicção judicial, o feito ingressou na sua fase de instrução, na qual realizada prova

pericial para elucidação do fato de o réu estar ou não ainda ocupando o imóvel que lhe foi arrendado pelo autor.

A perícia concluiu que sim, o réu ainda estava na posse do imóvel arrendado por Mário Silvério da Silva, autor da ação de despejo, sobrevivendo, por isso, a procedência da sua pretensão.

No seu apelo, o réu alega a suspeição do perito, e por ele será iniciada a apreciação de seu recurso, pois é tema prejudicial ao conhecimento dos demais argumentos sustentados nas razões recursais.

Sobre o tema “suspeição de perito”, a preclusão para a tal arguição se operou há muito porque “a suspeição do perito deve ser arguida na primeira oportunidade em que a parte falar nos autos, após ter ciência da nomeação (STJ-2ª T., REsp 1.708.814- AgInt, Min. Francisco Falcão, j. 4.12.18, DJ 11.12.18; STJ-4ª T., Ag em REsp 428.933-AgRg, Min. Isabel Gallotti, j. 27.3.14, DJ 3.4.14; RSTJ 196/247: 3ª T., AI 500.602-AgRg; RT 497/104, 601/148, RJTJESP 44/242, 89/296, JTA 88/131, 88/251), conforme nota nº 4 ao art. 148 do Código de Processo Civil, de THEOTONIO NEGRÃO e outros, em sua obra Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor, 51ª edição (eletrônica), ano 2020.

Somente depois de apresentado o laudo pericial desfavorável à defesa do réu é que ele tentou alegar

imparcialidade do experto do juízo, quando apresentou suas críticas ao laudo na petição de p. 1049/1091, as quais nem sequer foram conhecidas pelo juízo singular ante a intempestividade da apresentação (vide certidão de p. 1165 e decisão de p. 1166).

Além de a alegada suspeição ter sido feita em momento extemporâneo, a forma pela qual manejada também foi inadequada, uma vez que tal arguição demanda a abertura de incidente próprio a ser inaugurado pela parte interessada perante o juízo que nomeou o perito (art. 148, §§ 1º e 2º, CPC).

E para isso dispunha do prazo disposto no art. 146 do Código de Processo Civil.

Houve, portanto, a preclusão para a prática do ato. Logo, não tendo sido apresentado o incidente de suspeição na quinzena apropriada, não se pode discutir o assunto em grau recursal, sob pena de supressão de instância, o que não é permitido, considerando-se o princípio do duplo grau de jurisdição.

Dessa forma, a perícia realizada permanece íntegra como meio de prova produzido nestes autos.

A conclusão do trabalho pericial não deixa dúvidas de que o arrendatário (Wilson) continuava a ocupar o imóvel do arrendante (Mário).

O perito, ao concluir seu trabalho, afirmou no item 4 do seu laudo que:

4.1 – A RESIDÊNCIA ONDE ESTÁ RESIDINDO O REQUERIDO ESTÁ LOCADA DENTRO DOS LIMITES DESCRITOS NA ESCRITURA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS E POSSESSÓRIOS DE DUAS ÁREAS DE TERRENO, ELABORADA EM TABELIÃO E DATA DE 04 DE OUTUBRO DE 2.000. (Ver – Item 2.3.1.A e Anexo II – Conferência de Levantamento Demonstrativo)

4.2 – O TÍTULO DE POSSE APRESENTADO PELO REQUERIDO TEM SUA DESCRIÇÃO PRECÁRIA, NÃO HAVENDO COMO COMPROVAÇÃO DE SUA LOCALIZAÇÃO. (Ver Item 2.3.2.B).

4.3 – CONSTATADO ATRAVÉS DE IMAGENS DISPONIBILIZADAS NO PROGRAMA GOOGLE EARTH PRÓ COM DATA RETROATIVA, FORAM INSERIDAS BENFEITORIAS NA ÁREA A PARTIR DA IMAGEM DE 22.04.2016, À PARTIR DA DATA DO INÍCIO DO ARRENDAMENTO DA ÁREA PELO REQUERIDO, EM 10.11.2015. (Ver Item 2.4.- Imagens 3 e 4).

É importante ressaltar que o imóvel arrendado está na divisa dos municípios de Jacareí e Igaratá. Todavia, o réu, para justificar a alegada desocupação do imóvel do autor e sua “nova instalação” no imóvel vizinho traz documentação de que seu novo arrendamento estaria localizado no município de Santa Isabel (p. 185), o que é geograficamente impossível, porque Santa Isabel não é atravessada pela Rodovia Dom Pedro I. Note que o imóvel arrendado pelo autor ao réu está situado próximo ao Km

19 da referida rodovia, às margens da alça de acesso à estrada naquele ponto.

Ao fim e ao cabo, a prova pericial confirmou em resposta ao quesito nº 30, a p. 999, que o réu, até o momento daquela diligência, continuava a ocupar o imóvel que lhe foi arrendado pelo autor.

O que bastava à resolução desta ação de despejo era a comprovação da relação arrendatária entre Mário Silvério da Silva e Wilson Emburana de Oliveira e se as razões em que fundados os pedidos deduzidos na inicial estavam presentes.

Feito isso, como de fato foi apurado na instrução processual, confirmou-se que o arrendatário ainda estava a ocupar o imóvel que lhe foi contratualmente arrendado, mas sem pagar os aluguéis devidos, tendo sido, por isso, correta a sentença que decretou o seu despejo da propriedade em que estava, com base na inadimplência.

As demais razões do apelo do arrendatário Wilson Emburana de Oliveira são absolutamente impertinentes à ação de despejo porque buscam trazer à lide fundada no arrendamento rural temas que são tratados na ação possessória conexa, esta de autoria de seu patrono, Jairo Pires Mendes. Todavia, essas questões de posse deveriam ter sido tratadas em recurso próprio do autor da ação possessória e não na apelação que trata do arrendamento considerando os objetivos distintos de cada uma

delas. Apesar de terem sido ambos os processos julgados numa única sentença, o julgado monocrático analisou separadamente cada um dos casos.

Agora cabe o exame do apelo interposto por Mário Silvério da Silva, na condição de réu-reconvinte da ação de manutenção de posse que lhe foi movida por Jairo Pires Mendes (Processo nº 1001140-43.2021.8.26.0543).

Contra a parte da sentença que julgou improcedente a ação possessória não houve manifestação de inconformismo. O recurso, nesse caso, é apenas do réu reconvinte que busca a procedência do seu pedido reconvencional para ser indenizado por Jairo Pires Mendes, autor reconvindo da ação possessória, “por todos os danos materiais que o mesmo experimentar por força dos acontecimentos narrados nestes autos, em especial no que se refere a eventual incapacidade do Sr. Wilson Emburana de Oliveira em honrar os alugueis em aberto, as contas de luz em aberto e as indenizações necessárias para reparar os prejuízos/deteriorações praticadas no imóvel do Réu Reconvinte”, além de danos morais a serem fixados em cinquenta salários mínimos.

Além disso, busca a revisão do valor atribuído à causa possessória, o que foi indeferido na sentença.

Reconheço a intempestividade das contrarrazões apresentadas pelo autor-reconvindo.

As partes foram consideradas intimadas a apresentarem contrarrazões em 17.08.2022 (p. 2361), porém, a resposta ao apelado Jairo somente veio aos autos em 04.10.2022, evidenciando a extemporaneidade do ato (p. 2409/2418), razão pela qual não serão conhecidas.

Superada essa questão, passo ao exame do recurso em si, ao qual, já adianto, não será dado provimento.

O valor atribuído à causa possessória será mantido. No caso, não é o valor do bem o norteador do valor da causa, pois a ação possessória não tem o propósito de fazer com que o bem objeto da lide seja integrado ao seu patrimônio. Percebe-se que na dedução dos fatos trazidas na inicial, o autor da ação alega ter a posse sobre o bem e que ela estaria sendo turbada pelo réu, buscando, por isso, medida judicial protetiva do seu direito.

Ora, não se está a reivindicar um bem. O propósito da ação é protegê-lo. Logo, a meu ver, não há como se atribuir ao valor da causa o valor econômico do próprio imóvel em que há tal discussão possessória. Daí que, por impossibilidade de se avaliar o pedido protetivo, mantém-se o valor que foi atribuído à causa na petição inicial.

A indenização por danos materiais alegados (débitos de aluguéis e contas de luz), como bem o disse o juiz sentenciante, são de responsabilidade do arrendatário que esteve

no imóvel e não do autor da ação possessória. Além disso, outros danos praticados no imóvel não foram provados nos autos, não se podendo presumir em que consistiram.

Os danos morais alegados pelo recorrente também não estão configurados. O simples fato de alguém ser acionado na Justiça por alguém que alega ter uma pretensão resistida, por si só, não gera dano moral. Se fosse assim, cada ação que fosse julgada improcedente daria à parte requerida o direito de exigir uma indenização pelo mero fato de ter sido chamada a juízo.

De fato, ser chamado a responder uma causa judicial causa aborrecimento e preocupação, mas dano moral, não. A não ser em casos comprovados de assédio judicial, o que não vem a ser o caso.

Por fim, o pedido de condenação do autor-reconvindo como litigante de má-fé não pode ser acolhido. A questão tratada na ação possessória não passou de apresentação de teses jurídicas que, simplesmente, não foram aceitas, mas não se vislumbra dolo processual ou tentativa de ludibriar o órgão judicante.

A sentença da lavra da Juíza de Direito Luciane de Oliveira Ribeiro deu ao caso solução, razoável, justa e jurídica e será, por isso, mantida.

Por fim, nos termos do art. 85, § 11, do Código de

Processo Civil, elevo os honorários advocatícios devidos pela parte ré da ação de despejo de 10% sobre o valor da causa para 15%, ressalvada a suspensão da exigibilidade (art. 98, § 3º, Código de Processo Civil). Inaplicável o mesmo artigo ao réu-reconvinte, pois é pressuposto à majoração dos honorários sucumbenciais que eles tenham sido arbitrados na instância anterior, o que efetivamente não ocorreu em desfavor do apelante da ação reconvencional.

3. Pelo exposto, proponho o **improvemento aos apelos.**

MÁRIO DACCACHE
Relator