

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE: IZALTINO ENEDINO FERREIRA
APELADA: CIRA MARIA DE MIRANDA

Número do Protocolo: 78131/2017
Data de Julgamento: 08-05-2018

E M E N T A

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM PESSOA ANALFABETA – AUSÊNCIA DE OBSERVÂNCIA DAS NORMAS LEGAL – CONTRATO NULO – RETORNO DAS PARTES AO “*STATUS QUO ANTE*” MEDIANTE REINTEGRAÇÃO DA PESSOA ANALFABETA À POSSE DO IMÓVEL VENDIDO E DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO EVENTUALMENTE RECEBIDO – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. 1. “Pode o analfabeto contrair obrigações, exigindo-se, contudo, para a validade do respectivo contrato que ele seja formalizado por instrumento público ou por instrumento particular assinado a rogo por intermédio de procurador constituído por instrumento público” (TJMT – 3ª Câmara de Direito Público – RED 109341/2014 – Rel. DES. DIRCEU DOS SANTOS – j. 06/07/2016, Publicado no DJE 11/07/2016). 2. Sendo nulo/anulado o pacto, devem as partes retornarem ao “*status quo ante*”.



PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE: IZALTINO ENEDINO FERREIRA
APELADA: CIRA MARIA DE MIRANDA

R E L A T Ó R I O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Egrégia Câmara:

Cuida-se de Recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por IZALTINO ENEDINO FERREIRA contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da Comarca de Barra do Bugres/MT, que nos autos da ação de “*Reintegração de Posse*” (Proc. nº 2243-61.2010.811.0008 – Código 46075), ajuizada contra o apelante por CIRA MARIA DE MIRANDA, julgou o pedido parcialmente procedente, declarando “*nulo o contrato particular de compra e venda constante às fls. 26*”, determinando, por conseguinte, “*a reintegração da autora na posse da área de terras denominada BAXIU-18, com 11,2250 ha, discriminada no documento de fls. 28*”, condenando o réu/apelante ao pagamento de custas e honorários, estes ficados em 10% sobre o valor da causa (cf. fls. 139/144).

O apelante alega que “*foi frustrado (...) na ocasião de promover sua defesa e seus direitos cristalino (sic), e quando juntou provas documentais robustas, nem se quer (sic) foram analisadas, o que significa o disperso por parte do Juiz aquo*” (sic – cf. fls. 148).

Reafirma que “*possui a posse legítima do imóvel, inclusive, ali tira o sustento de sua família*” (sic), e que houve, sim, “*participação dos órgãos relativos a INCRA ou do INTERMAT*” à realização do negócio, tanto que “*juntou (...) termo de desistência da*

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

apelada, declaração da INTERMAT dando posse para o Apelante, anuência da Associação dos Pequenos Produtores Rurais da comunidade de São José do Baixio (Quilombola) – Currupira município de Barra do Bugres/MT, espelho da unidade familiar, termo de compromisso”, de modo que o negócio só foi realizado porque, “diante da desistência feita pela Apelada, conforme doc. de fl. 89, daí então transferiu o direito que teria a Apelada, repassando para o Apelante”, tudo na mais completa boa-fé, dizendo, ainda, que só “não concluiu sua obrigação, por culpa tão somente da Apelada que em momento algum forneceu diretrizes para que o mesmo pudesse pagar o PRONAF, conforme estabelecia o contrato de compra e venda” (cf. fls. 149), e esclarece que a autora/apelada “na época alegava ser sozinha e não tinha condições de trabalhar na área” (cf. fls. 150). Reafirma a presença de todos os requisitos de validade do negócio jurídico (CC, art. 104), dizendo que o “fato de não ter havido o pagamento firmado entre comprador e devedor não dá ensejo a uma nulidade de negócio jurídico, vez que preenche os requisitos legais, conforme pode ser observado na fundamentação acima” (cf. fls. 151).

Pede, pois, o provimento do apelo, para que seja decretada a “*anulação da r. sentença de mérito, afim de restabelecer a segurança jurídica com base no ato jurídico perfeito realizado entre as partes*” (sic - cf. fls. 152)

Nas contrarrazões de fls. 159/161 vº, a autora/apelada dá combate pontual às razões e fundamentos do recurso, pugnando pelo seu desprovimento.

É o relatório.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

V O T O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

A r. sentença julgou parcialmente procedente o pedido sob os seguintes fundamentos:

“No caso vertente, percebe-se que a autora, conforme consignado na petição inicial, pretende a declaração de anulabilidade do contrato de compra e venda firmado entre as partes em razão do inadimplemento da obrigação pelo requerido, imputando a este o não pagamento do preço (R\$ 12.000,00), correspondente a dívida do PRONAF junto ao Banco do Brasil em nome da autora.

Resta evidente que a autora logrou comprovar que o réu não cumpriu com a obrigação contratual por ele assumida, pois o preço atribuído ao imóvel alienado não foi pago pelo requerido à outorgante vendedora.

O próprio requerido afirma que não pagou o preço, pois precisaria de uma procuração outorgada pela autora para representá-la junto ao Banco do Brasil.

Ademais, a testemunha Domingos José de Almeida afirmou em juízo que conhece a autora há oito anos; sabe que ela possuía uma área de terra e que o requerido ficou com a área. O requerido levou a autora para Capão Verde, local onde ela mora até hoje. Não sabe se o requerido pagou algum valor para a autora e nem se ela possuía criação na área litigiosa. Depois que o marido dela morreu, ela fez o negócio com o requerido. O dono da casa de Capão Verde pediu para ela sair, considerando que não foi pago o aluguel.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Por outro lado, tratando-se de área de Assentamento do INCRA, tal imóvel não poderia ser alienado. (...)

Isto posto, com fulcro nos fatos e fundamentos jurídicos supracitados, julgo parcialmente procedente o pedido inicial, e declaro nulo o contrato particular de compra e venda constante às fls. 26, determinando a reintegração da autora na posse da área de terras denominada de BAXIU-18, com 11,2250 há, discriminada no documento de fls. 28. Por consequência, decido o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 269, I, do CPC”.

A questão é simples e prescinde de maiores considerações; relegada a boa-fé do contratante e os problemas que culminaram no descumprimento da avença contratada, fato é que o ajuste em questão deveria ter sido formalizado por instrumento público, ou, ainda que particular, por um procurador constituído para tal finalidade, igualmente através de uma procuração pública, nos termos do art. 37, § 1º, da Lei 6.015/73 e dos arts. 104, III e 166, IV, ambos do CC, o que não ocorreu.

Trata-se, pois, de contrato nulo, porque celebrado com pessoa analfabeta sem a observância das normas legais.

A propósito, a jurisprudência pátria sobre o tema:

“EMENTA: (...) AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO CUMULADA COM REPETIÇÃO DE INDÉBITO E DANOS MORAIS. 1. NULIDADE DO CONTRATO. PESSOA INDÍGENA E ANALFABETA. NECESSIDADE DE PROCURAÇÃO PÚBLICA OU INSTRUMENTO ASSINADO A ROGO POR PROCURADOR CONSTITUÍDO POR MEIO DE PROCURAÇÃO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

PÚBLICA. FUNDAMENTOS INATACADOS. SÚMULA 283/STF. (...) 1. O Tribunal de origem consignou que a declaração de nulidade do contrato, basicamente, está atrelada ao fato de que, por ser a requerente "pessoa idosa, indígena e analfabeta, o contrato deveria ter sido realizado por instrumento público ou por instrumento particular assinado a rogo por procurador constituído por meio de procuração pública". Tal fundamento deixou de ser impugnado especificamente pelo recorrente, atraindo a incidência do óbice da Súmula 283 do STF” (STJ – 3ª Turma – AgInt no REsp 1682490/MS – Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE – j. 21/11/2017, DJe 29/11/2017).

“**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO DE VEÍCULO - CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – (...) - CONTRATO FIRMADO COM PESSOA IDOSA E ANALFABETA - OBSERVÂNCIA DO ART. 595 DO CC - ASSINATURA A ROGO E SUBSCRIÇÃO POR DUAS TESTEMUNHAS – (...) É válido o contrato de alienação fiduciária firmado com pessoa analfabeta se foi assinado a rogo e subscrito por duas testemunhas (art. 595 do CC)” – TJMT – 4ª Câmara de Direito Privado – RAC 153436/2017 – Rel. DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO – j. 07/02/2018, Publicado no DJE 15/02/2018).

“**EMENTA:** EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – AÇÃO DE COBRANÇA – RECIBO ASSINADO POR ANALFABETO – QUESTÃO NÃO APRECIADA NO VOTO – OMISSÃO – EXISTÊNCIA – NECESSIDADE DE ASSINATURA A ROGO – FORMALIDADE NECESSÁRIA PARA SUA VALIDADE – AUSÊNCIA DE REQUISITO DE VALIDADE – NULIDADE – DÉBITO EXISTENTE – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROVIDOS. Pode o analfabeto contrair obrigações,

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

exigindo-se, contudo, para a validade do respectivo contrato que ele seja formalizado por instrumento público ou por instrumento particular assinado a rogo por intermédio de procurador constituído por instrumento público” (TJMT – 3ª Câmara de Direito Público – RED 109341/2014 – Rel. DES. DIRCEU DOS SANTOS – j. 06/07/2016, Publicado no DJE 11/07/2016).

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO, C/C REPARAÇÃO DE DANOS – CONTRATO FIRMADO COM PESSOA ANALFABETA SEM ASSINATURA A ROGO – NULIDADE – (...) Compulsando o contrato anexado aos autos e objeto da presente lide, é possível observar a oposição da digital atribuída à autora, acompanhada de duas testemunhas. Frise-se que em momento algum identifica-se assinatura a rogo. Vale esclarecer que assinatura a rogo não se confunde com testemunhas. Nula, portanto, a contratação” (TJMS – 5ª Câmara Cível – RAC 0801412-05.2015.8.12.0031 – Relator (a): Des. Sideni Soncini Pimentel – j. 17/04/2018, p: 18/04/2018).

Assim, considerando a nulidade do contrato celebrado pelas partes, devem estas retornar ao “*status quo ante*”, o que pressupõe “*a reintegração da autora na posse da área de terras denominada BAXIU-18, com 11,2250 ha, discriminada no documento de fls. 28*”, exatamente como fez a sentença, que não merece reprimendas.

Pelo exposto, desprovejo o recurso, mantendo intocada a r. sentença apelada.

Observada a regra do art. 85, §11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) do valor

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

atualizado da causa.

Custas pelo apelante.

É como voto.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 78131/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE BARRA DO
BUGRES
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. JOÃO FERREIRA FILHO (Relator), DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO (1ª Vogal) e DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: **À UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

Cuiabá, 8 de maio de 2018.

DESEMBARGADOR JOÃO FERREIRA FILHO - RELATOR