



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000285728

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005795-92.2021.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que é apelante IRACEMA GOMES FERREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado VANUZA TATIANA PASCOAL DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente sem voto), ANA CATARINA STRAUCH E JOSÉ WAGNER DE OLIVEIRA MELATTO PEIXOTO.

São Paulo, 25 de março de 2025.

PEDRO KODAMA

relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Voto n.º 34950

Apelação n.º 1005795-92.2021.8.26.0176

Comarca: Embu das Artes

Apelante: Iracema Gomes Ferreira da Silva

Apelada: Vanuza Tatiana Pascoal da Silva

Juiz (a): Ana Sylvia Lorenzi Pereira

Apelação. Ação de reintegração de posse. Pedido reconvenicional para ressarcimento de benfeitorias. Reformas consistentes em benfeitorias úteis não autorizadas pelo proprietário e usufruídas pela ré/comodatária ao longo dos anos em que permaneceu no imóvel graciosamente não são passíveis de indenização, por força do art. 584 do Código Civil. Pedido reconvenicional julgado improcedente. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença de fls. 173/176, cujo relatório adoto em complemento, que julgou procedentes os pedidos formulados na ação possessória, proposta por Iracema Gomes Ferreira da Silva contra Vanuza Tatiana Pascoal da Silva, para reintegrar a autora na posse do imóvel descrito na inicial, abstendo-se de determinar a expedição de mandado em razão da desocupação. O pedido reconvenicional foi julgado parcialmente procedente para condenar a autora/reconvinda Iracema Gomes Ferreira da Silva ao pagamento, a título de indenização pelas



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

benfeitorias realizadas no imóvel, no valor de R\$ 6.234,84, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês a partir da data limite para pagamento, com a ressalva de que a partir da data da entrada em vigor da Lei n. 14.905/2024, que alterou o Código Civil, a atualização monetária e os juros moratórios seguirão o disposto na nova redação dos artigos 389, parágrafo único, e 406 do referido código. Em razão da sucumbência recíproca, as partes foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais de forma proporcional, bem como ao pagamento de 10% sobre o valor da causa, observando-se a gratuidade concedida.

Inconformada, a autora apela sustentando que o comodatário não poderá jamais recobrar as despesas feitas com o uso do bem emprestado, conforme dispõe o art. 584 do Código Civil. Argumenta que a apelada não era possuidora de boa-fé, conforme comprovam os boletins de ocorrência de fls. 27/28 e 44/45, vez que o imóvel foi usado para fins ilícitos. Desta forma, manter a indenização requerida pela apelada no pedido de reconvenção viola a boa-fé objetiva, vez que ela além de ter vivido no imóvel e usufruído dele de forma gratuita por aproximadamente quatro anos o destinou a fins ilícitos, não havendo que se falar em boa-fé. Destaca que a apelada não comprovou que as benfeitorias realizadas no imóvel foram úteis e necessárias. Relata que as fotos juntadas aos autos, em contrapartida, demonstram que as benfeitorias são de natureza suntuária e voluptuárias, não visam melhorar as condições de habitabilidade do imóvel. Desta feita, as despesas extraordinárias devem ser comunicadas ao comodante, para que as façam ou o autorize a fazê-las, o que não se deu no caso em voga, vez que não há nos autos qualquer comunicação à apelante. Logo, as despesas feitas com o uso da coisa emprestada, sejam em decorrência do próprio uso, sejam as indispensáveis para



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

a preservação do bem, mantendo-o em seu regular estado, não podem ser recobradas pelo comodatário. Requer o provimento do recurso para que seja afastada a condenação ao pagamento do valor de R\$ 6.234,84, referente às benfeitorias (fls. 179/189).

Recurso tempestivo, anotada a gratuidade concedida à autora/apelante (fls. 22).

A autora/apelada apresentou contrarrazões, requerendo o desprovimento do recurso (fls. 193/196).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o Relatório.

A autora alega na inicial, em síntese, que é proprietária e possuidora do imóvel na Rua São Pedro, nº 55 – Jardim São Marcos – Embu das Artes/SP. Relata que em meados de 2018 cedeu o imóvel de boa-fé para o seu filho e nora, ora ré, e que no dia 16.08.2021 o filho da autora deixou o imóvel e no dia seguinte a autora requereu a saída da ré do imóvel, contudo ela se recusou a deixá-lo. Requer a procedência dos pedidos iniciais para que seja reintegrada na posse do imóvel.

A ré, em resposta, alega que cuidava com zelo do imóvel cedido via contrato verbal e que teve que realizar benfeitorias necessárias que lhe custaram R\$ 10.135,00, (colocação de janela, piso, reboco nas paredes e colocação de divisórias), tendo em vista que a casa estava inacabada e por isso requer a indenização do valor gasto. Alega que a autora não comprovou a prévia



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

notificação extrajudicial a fim de justificar o pleito de reintegração e que os *prints* juntados pela autora, além de serem *prints* de aplicativo de mensagem *whatsapp*, não contém data, apenas horário, não comprovando a data de envio e nem o prazo estabelecido, descaracterizando o esbulho. Argumenta que o boletim de ocorrência não comprova notificação extrajudicial, apenas conflito familiar. Na reconvenção, alega ser possuidora de boa-fé, tendo direito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias. Informa que seu esposo, pai dos seus filhos e filho da autora, é usuário de drogas e não ajudava nas despesas da casa, que tudo ficava sob sua responsabilidade e que arcou com todas as melhorias da casa. Requer a condenação da autora ao pagamento de R\$ 10.135,00 e a revogação da liminar.

O pedido de indenização das benfeitorias realizadas pela ré/apelada deve ser afastado. Inexiste comprovação inequívoca de que as benfeitorias empregadas no imóvel (fls. 133/144) são classificadas como necessárias, tampouco que houve autorização da autora/comodante para realizá-las.

Eventuais benfeitorias para a facilitação da ocupação do imóvel por parte da ré, como colocação de “porta, janela, piso, reboco de paredes, divisórias”, como informado na contestação (fls. 52), não configuram benfeitorias necessárias passíveis de indenização, mas sim benfeitorias úteis¹.

As reformas consistentes em benfeitorias úteis não autorizadas pelo proprietário e usufruídas pela ré ao longo dos anos em que permaneceu no imóvel graciosamente não são passíveis de indenização.

¹ **Benfeitorias úteis** são melhorias realizadas em um imóvel que, embora não sejam essenciais para sua conservação, aumentam sua funcionalidade ou facilitam seu uso. Diferentemente das benfeitorias necessárias, que evitam a deterioração do bem, as úteis tornam o imóvel mais eficiente ou confortável.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Ressalte-se que a indenização das benfeitorias no imóvel pelo comodatário é excepcional, já que o art. 584 do Código Civil veda que o comodatário recobre o comodante pelo uso e gozo da coisa emprestada:

“Art. 584. O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada.”

A propósito ensina Nelson Rosenvald²:

Com o mesmo espírito, as benfeitorias úteis implementadas pelo beneficiário no seu interesse (facilitação ou melhoramento do uso da coisa emprestada gratuitamente) não serão ressarcidas, afastando a regra geral do direito privado (art. 1.219 do CC). Já as necessárias devem ser ressarcidas, evitando um enriquecimento sem causa e gerando, conseqüentemente, o direito de retenção do bem emprestado até que o interessado pague.

(...)

Sem dúvida, o comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas normais, necessárias, indispensáveis feitas com o uso e gozo da coisa emprestada. Observa-se, é importante reiterar: despesas normais, necessárias e indispensáveis. Não, porém, despesas extraordinárias, Quanto a essas, é devido o reembolso (TJDF, Ap. Cível n.º 2004.10.1.001361-8, 2ª T Cível, rel.

² 1 Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, pag. 612, 12ª Edição, 2018, Ed. Manole.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Des. Waldir Leôncio Jr., DJ 29.11.2005, p. 414)

Neste sentido, já decidiu esse E. Tribunal de Justiça:

“Indenização. Pretensão da autora fundada nas acessões (construções) que, com o cônjuge falecido, introduziu no imóvel da ré, mãe do extinto. Tese de que as acessões foram introduzidas de boa-fé e têm amparo no art. 1.255, parágrafo único, do Código Civil. Hipótese de que o imóvel foi emprestado, dado em comodato ao casal pela ré - Art. 584 do Código Civil aplicável, que veda ao comodatário recobrar as despesas com o uso e gozo da coisa emprestada - Acessões para o uso mais confortável do imóvel não indenizáveis, exceto despesas extraordinárias - Sentença fundamentada, apesar de concisa, e cerceamento de provas não caracterizado Gratuidade processual à autora mantida, à míngua de provas de que pode custear o processo sem prejuízo à dignidade da subsistência Honorários advocatícios majorados "ope legis" (art. 85, § 11, do novo CPC) - Recurso desprovido, com a ressalva à gratuidade.” (Apelação Cível 1012846-44.2017.8.26.0161; Relator Cerqueira Leite; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; j. 08/07/2020)

“REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Imóvel urbano. Comodato verbal reconhecido. Permanência, após notificação, caracterizadora de esbulho. Taxa de ocupação devida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Sentença mantida. BENFEITORIAS. Comodato. Ausência de especificação quanto às benfeitorias necessárias. Despesas com conservação que, ademais, não podem ser exigidas pelo comodatário. Reformas não autorizadas pelo proprietário e usufruídas pelo réu ao longo dos anos em que permaneceu no imóvel graciosamente. Sentença reformada. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO, PROVIDO O DO AUTOR.” (Apelação Cível 1026020-33.2018.8.26.0114; Relator Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; j. 24/08/2020)

Assim, diante da ausência de obrigação da autora de ressarcir benfeitorias úteis não há que se falar em acolhimento do pedido de indenização, que deve ser afastada.

Destarte, o recurso de apelação deve ser provido para alterar em parte a sentença recorrida a fim de julgar improcedentes os pedidos reconventionais.

Outrossim, diante da sucumbência com relação ao pedido reconvenicional, a ré deverá ser condenada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% do valor dado à reconvenção (vc = R\$ 10.135,00 – fls. 56), anotada a gratuidade concedida (fls. 109).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO
DE SÃO PAULO

Por fim, já é entendimento pacífico o de que não está obrigado o julgador a citar todos os artigos de lei e da Constituição Federal para fins de prequestionamento. Assim, ficam consideradas prequestionadas toda a matéria e disposições legais discutidas pelas partes.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

PEDRO KODAMA
Relator
(Assinatura eletrônica)