



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000276957

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012476-76.2023.8.26.0348, da Comarca de Mauá, em que é apelante FERNANDO MARIANO DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada YOHANNA DA SILVA MACIEL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Em julgamento estendido, por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencidos a 2ª juíza que declara e o 4º juiz sem declaração.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RICARDO PESSOA DE MELLO BELLI (Presidente), DANIELA MENEGATTI MILANO, SIDNEY BRAGA E JOÃO CAMILLO DE ALMEIDA PRADO COSTA.

São Paulo, 24 de março de 2025.

JAIRO BRAZIL
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

19ª Câmara de Direito Privado

Apelação nº 1012476-76.2023.8.26.0348

Comarca: Mauá – 2ª Vara Cível

Apelante: Fernando Mariano do Nascimento (Justiça Gratuita)

Apelada: Yohanna da Silva Maciel (Justiça Gratuita)

Voto nº 28.653

REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. Sentença de improcedência. COMODATO VERBAL. Posse exercida pela ré na constância de união estável juntamente com o filho do autor-apelante. Autor que manifestou desinteresse na manutenção do comodato. Esbulho caracterizado. Arbitramento de alugueis. Cabimento. Alugueis devidos após o prazo da notificação extrajudicial a serem arbitrados em fase de liquidação de sentença. RECONVENÇÃO. Pedido de indenização em razão das benfeitorias realizadas no imóvel. Inadmissibilidade. Benfeitorias realizadas para uso e gozo do imóvel durante o período de ocupação a título gratuito. Provas dos autos que indicam a existência de benfeitorias voluptuárias. Reconvenção improcedente. Sentença reformada. Apelo provido.

Vistos.

Ação de reintegração de posse cumulada com arbitramento de alugueis julgada improcedente pelo MM. Juiz Cesar Augusto de Oliveira Queiroz Rosalino. Condenação do autor ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

A ré apresentou reconvenção, julgada procedente para condenar o autor recovindo ao pagamento de indenização equivalente à metade do valor das benfeitorias, reformas e melhoramentos efetuados pela ré no imóvel, o que será apurado em posterior fase de liquidação de sentença mediante realização de perícia. Condenação do autor ao

pagamento das custas processuais e 10% sobre o valor atualizado da condenação.

Inconformado, apela o autor a sustentar que sua posse e propriedade não foram contestadas pela ré. Afirmar que restou configurado o esbulho. Aduz que não há prova da realização de benfeitorias no imóvel. Pugna pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo, ante a concessão da gratuidade da justiça.

Contrarrazões apresentada às págs. 240/263.

É o relatório.

Merece acolhimento o recurso.

Pelo que consta dos autos o autor permitiu que a ré residisse em imóvel de sua propriedade juntamente com seu filho na época em que viviam em união estável.

Após a dissolução, deixou que a ré permanecesse no imóvel a título de comodato verbal, mas, necessitando do mesmo para uso próprio enviou uma notificação extrajudicial à ré solicitando a desocupação, o que não ocorreu, razão pela qual ajuizou a presente ação.

Devidamente citada, a ré afirmou que realizou diversas benfeitorias no imóvel e que merece ser indenizada pelas mesmas, razão pela qual apresentou reconvenção pugnando pela condenação do autor ao pagamento de indenização em razão das benfeitorias realizadas no imóvel.

Pois bem, com relação ao pleito de reintegração de posse, o artigo 561 do Código de Processo Civil, discorre acerca dos requisitos necessários para a medida:

“Incumbe ao Autor provar:

I - a sua posse;

*II - a turbação ou o esbulho praticado
pelo réu;*

III - a data da turbação ou do esbulho;

*IV - a continuação da posse, embora
turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse,
na ação de reintegração”.*

No caso, todos os requisitos foram devidamente comprovados.

Com efeito, é incontroversa a existência do comodato verbal entre as partes após a dissolução da união estável entre a ré e o filho do autor.

O esbulho restou configurado pela negativa da apelada em efetuar a devolução do imóvel, a despeito de regularmente notificada.

Ainda que se trate de comodato por prazo indeterminado, este não é perpétuo. Pode o comodante denunciá-lo quando quiser reavê-lo para si, nos termos do artigo 581 Código Civil.

A respeito:

“Dado em comodato o imóvel, mediante contrato verbal, onde, evidentemente, não há prazo assinalado, bastante à desocupação a notificação ao comodatário da pretensão do comodante, não se lhe exigindo prova de necessidade imprevista e urgente do bem” (REsp. nº 605,137,

Rel. Min. Aldir Passarinho Jr., 4ª Turma, J. 18.05.04).

A posse decorrente de comodato é precária, sendo irrelevante o período que a apelada permaneceu no imóvel, uma vez que a precariedade nunca cessa.

Assim, sua posse, que a princípio era justa, tornou-se injusta, precária, de maneira que a procedência do pedido inicial é medida de rigor, uma vez que logrou o apelante demonstrar todos os requisitos elencados na lei.

A propósito:

*“APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Caracterização da revelia devido à protocolização intempestiva da contestação. Quarta-feira de cinzas que é considerada dia útil par a contagem de prazos processuais. **Comodato verbal. Notificação para desocupação do imóvel não atendida. Caracterização do esbulho possessório. Sentença de improcedência mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP. Recurso desprovido**”. (TJSP, 38ª Câmara de Direito Privado, Apelação Cível 1002143-60.2019.8.26.0007, Rel. Des. Flávio Cunha da Silva, j. 30/04/2020). (destaquei)*

*“POSSESSÓRIA – Reintegração de posse – **Comodato verbal** – Imóvel cedido pela autora proprietária a seu filho e nora para moradia em razão do relacionamento amoroso e a gravidez da requerida – Separação do casal com manutenção da ex-nora e sua filha no imóvel - **Esbulho caracterizado a partir da notificação do desinteresse na continuidade do comodato pela autora, não atendida – Esbulho caracterizado que autoriza a proteção possessória - Posse precária que não autoriza a proteção possessória ou mesmo a prescrição aquisitiva – Sentença de procedência mantida - Recurso não provido**”. (TJSP, Apelação Cível 1040537-43.2018.8.26.0114, Relator (a): Heraldo de Oliveira, Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado, Foro de Campinas - 1ª Vara Cível, Data do Julgamento: 28/11/2019, Data de Registro: 28/11/2019). (destaquei)*

Assim, o autor também faz jus aos alugueis requeridos, os quais são devidos desde o decurso do prazo concedido na notificação extrajudicial a serem apurados em liquidação de sentença.

Quanto às benfeitorias, não assiste razão à ré-recovinte.

Isso porque as reformas realizadas no imóvel se deram no período em ela e seu ex-companheiro residiam no mesmo, ou seja, para seu uso e gozo do imóvel no longo período em que durou a união estável (2017 a 2023).

As fotografias juntadas e as notas fiscais dão indícios de que foram realizadas apenas benfeitorias voluptuárias no imóvel e não úteis ou necessárias a configurar o direito de retenção do bem (trocas de pisos e janelas, pinturas, troca de pia, etc).

Incide, portanto, no caso, o disposto no art. 584 do Código Civil:

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

A esse respeito, cumpre-se reproduzir brilhante conclusão a que chegou o e. Des. ALEXANDRE DAVID MALFATTI em caso análogo:

"Pode-se afirmar que a autora tinha plena ciência do empréstimo gratuito do imóvel pelos réus, pai do seu ex-cônjuge. E sabia que as obras realizadas buscavam viabilizar o uso e gozo da coisa emprestada. E, por isso, viola a boa-fé objetiva a pretensão de ver indenizadas as benfeitorias realizadas com o objetivo de fruição do imóvel durante o longo uso gratuito do bem. Insista-se, a autora e sua família ali residiram por mais de 6 anos." (Apelação nº 1009327-98.2018.8.26.0008 – 12ª Cam. Dir. Priv. – j. 02.06.21)

Nesse sentido já decidiu este Sodalício:

"POSSESSÓRIAS. INTERDITO PROIBITÓRIO E PEDIDO CONTRAPOSTO. CELEBRAÇÃO DE COMODATO ENTRE AS PARTES. RÉU, COMODANTE, QUE NÃO PRATICOU QUALQUER ATO DE TURBAÇÃO. MANIFESTAÇÃO DE RESCISÃO DO CONTRATO. INÉRCIA DA AUTORA, COMODATÁRIA. ESBULHO POSSESSÓRIO CARACTERIZADO. IMPROCEDÊNCIA DO INTERDITO PROIBITÓRIO E PROCEDÊNCIA DO PEDIDO CONTRAPOSTO. A ocupação do imóvel pela autora deu-se a título de mera permissão do réu, por ato de liberalidade. As partes celebraram um comodato verbal, por tempo indeterminado. O réu exercia a posse direta de forma exclusiva sobre todo o imóvel, e permitiu que sua ex-mulher (a autora) ocupasse parte dele. Da prova oral não se extrai qualquer ato de turbacão por parte do réu; assim, a improcedência do pedido formulado na inicial era mesmo medida que se impunha. Mas a sentença comporta reparo em relação ao pedido contraposto. Embora celebrado de forma verbal, estava implícita no contrato a cláusula da convivência cordial, exigindo-se um mínimo de civilidade entre os contratantes, que deveriam tratar-se mutuamente com urbanidade. Sucede que a relação familiar e o convívio entre as partes se mostra demasiado desgastado, tornando impossível a permanência da comodatária no imóvel. Se a convivência entre os ex-cônjuges no imóvel se tornou insuportável, e se o réu não mais deseja prosseguir executando o contrato, nada mais resta, infelizmente, senão considerar rescindida a avença, e determinar à autora que desocupe o imóvel. Diante da vontade do réu de retomar a posse do imóvel, e da recusa da comodatária em desocupá-lo, restou caracterizado o esbulho possessório. A autora não tem direito a indenização por benfeitorias. "O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada" (CC, art. 584). Viola a boa-fé objetiva a pretensão de ver indenizadas benfeitorias, considerando que a autora viveu no imóvel gratuitamente por mais de cinco anos. Apelação da autora, não provida. Apelação do réu provida." (Apelação nº 1004865-16.2017.8.26.0564 – 12ª Cam. Dir. Priv. – Rel. Des. Sandra Galhardo Esteves – j. 27.02.19)

De rigor, portanto, a improcedência da reconvenção.

Com relação às verbas de sucumbência: i) com relação à lide principal, arcará a ré com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação; ii) com relação à reconvenção, arcará a recovinte com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade concedida.

No tocante ao arbitramento de honorários advocatícios recursais, o C. Superior Tribunal de Justiça tem decidido:

“(...) 5. É devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso (...)” (STJ, 2ª Seção, AgInt nos Embargos de Divergência em REsp nº 1.539.725-DF, Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. em 09/08/2017).

“(...) I - Para fins de arbitramento de honorários advocatícios recursais, previstos no § 11 do art. 85 do CPC de 2015, é necessário o preenchimento cumulativo dos seguintes requisitos: 1. Direito Intertemporal: deve haver incidência imediata, ao processo em curso, da norma do art. 85, § 11, do CPC de 2015, observada a data em que o ato processual de recorrer tem seu nascedouro, ou seja, a publicação da decisão recorrida, nos termos do Enunciado 7 do Plenário do STJ: “Somente nos recursos interpostos contra decisão publicada a partir de 18 de março de 2016, será possível o arbitramento de honorários sucumbenciais recursais, na forma do art. 85, § 11, do novo CPC”; 2. o não conhecimento integral ou o improvimento do recurso pelo Relator, monocraticamente, ou pelo órgão colegiado competente; 3. a verba honorária sucumbencial deve ser devida desde a origem no feito em que interposto o recurso; 4. não haverá majoração de honorários no julgamento de agravo interno e de embargos de declaração oferecidos pela parte que teve seu recurso não conhecido integralmente ou não provido; 5. não terem sido atingidos na origem os limites previstos nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

§§ 2º e 3º do art. 85 do Código de Processo Civil de 2015, para cada fase do processo; 6. não é exigível a comprovação de trabalho adicional do advogado do recorrido no grau recursal, tratando-se apenas de critério de quantificação da verba (...)” (STJ, 3ª Turma, Edcl no AgInt do REsp nº 1.573.573-RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. em 04/04/2017).

Destarte, nos termos do parágrafo 11, do artigo 85, do Código de Processo Civil, deixo de majorar a verba honorária, pois indevida na hipótese vertente.

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso.

Jairo Brazil
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível nº 1012476-76.2023.8.26.0348

Apelante (Autor): Fernando Mariano do Nascimento (Justiça Gratuita)

Apelado (Réu): Yohanna da Silva Maciel (Justiça Gratuita)

Comarca: Mauá – 2ª Vara Cível

Juiz de 1ª Instância: Cesar Augusto de Oliveira Queiroz Rosalino

Voto nº 23040

DECLARAÇÃO DE VOTO

Respeitosamente, declaro voto vencido em relação à d. Maioria, porquanto daria provimento parcial, em menor extensão, a fim de manter o acolhimento do pedido reconvenicional.

A documentação coligida aos autos comprova que a ré, na constância da união estável com o filho do autor, custeou a troca dos vitrôs, a colocação de pisos na cozinha (área interna e externa), além da instalação de escada que viabilizou o acesso ao andar inferior, sem contar as reformas no banheiro e a criação de um novo cômodo (fls. 67/120).

Ademais, há gravação de áudio nos autos (fl. 46) em que o autor reconhece o seu dever de indenizar as benfeitorias realizadas pela ré, sob a promessa de que seu pagamento ocorreria após a venda do imóvel.

Não se olvida que o art. 584, do Código Civil obsta ao comodatário recobrar o comodante das despesas feitas com uso e gozo da coisa, porém, tal dispositivo não se aplica ao caso em comento,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pois as reformas e melhoramentos visaram, na realidade, tornar o bem habitável, por se encontrar em péssimo estado de conservação à época em que a ré assumiu a condição de legítima comodatária.

Outrossim, isentar o autor do pagamento de metade do valor das benfeitorias e melhoramentos implicaria em inequívoco enriquecimento indevido, o que não se pode admitir.

Correta, portanto, a sentença ao julgar procedente o pedido reconvenicional para condenar o autor no pagamento de indenização equivalente à metade do valor das benfeitorias, reformas e melhoramentos efetuados pela ré no imóvel, cujo montante deverá ser apurado em ulterior fase de liquidação de sentença, mantendo-se, no mais, a distribuição do ônus sucumbencial imposta na sentença, relativamente à reconvenção.

Ante o exposto, pelo meu voto, **DARIA PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

DANIELA MENEGATTI MILANO

2ª Juíza - Vencida



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	9	Acórdãos Eletrônicos	JAIRO BRAZIL FONTES OLIVEIRA	2A0A2997
10	11	Declarações de Votos	DANIELA IDA MENEGATTI MILANO	2A125D38

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 1012476-76.2023.8.26.0348 e o código de confirmação da tabela acima.