



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2025.0000294465**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1001418-88.2022.8.26.0129, da Comarca de Casa Branca, em que é apelante ALDACIR ELOI GUADAGNIN, é apelado GUABUSS COMERCIO TRANSPORTE E BENEFICIAMENTO DE CEREAIS LTDA.

**ACORDAM**, em 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento em parte ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores RICARDO NEGRÃO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E GRAVA BRAZIL.

São Paulo, 25 de março de 2025.

**MAURÍCIO PESSOA**  
**RELATOR**  
Assinatura Eletrônica



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Voto nº 21905**

**Apelação Cível nº 1001418-88.2022.8.26.0129**

**Apelante: Aldacir Eloi Guadagnin**

**Apelado: Guabuss Comercio Transporte e Beneficiamento de Cereais Ltda**

**Comarca: Casa Branca**

**Juiz(a): TIAGO HENRIQUE GRIGORINI**

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

**I. Caso em Exame**

Ação de arbitramento de aluguéis ajuizada por Guabuss Comércio Transporte e Beneficiamento de Cereais Ltda. em face de Aldacir Eloi Guadagnin, visando à cobrança de aluguéis pelo uso de imóvel pertencente à sociedade autora, utilizado pelo réu após sua exclusão do quadro societário.

**II. Questão em Discussão**

As questões em discussão consistem em (i) verificar a nulidade da sentença por não formação do litisconsórcio passivo necessário e pela impossibilidade possibilidade jurídica do pedido de cobrança de aluguéis sem contrato formal de locação; e (ii) se a autora tem direito de receber alugueres.

**III. Razões de Decidir**

A sentença não é nula. Não há litisconsórcio passivo necessário na ação ajuizada pela autora em face do réu, fundamentada que está em direito pessoal. A arguição da usucapião como matéria de defesa pelo réu não enseja a formação do litisconsórcio necessário; enseja, quando muito, a autorização do cônjuge para argui-la, o que o réu não observou. O pedido de cobrança de alugueres por força da não devolução do imóvel cedido a título de comodato é juridicamente possível.

Inconformismo do réu não procede quanto ao mérito, porquanto foi comprovado o comodato verbal e a não devolução do imóvel pelo comodatário, a ensejar a incidência do aluguel arbitrado unilateralmente pelo comodante.

Não implemento dos pressupostos da usucapião extraordinária, especialmente porque o réu nunca teve o animus domini e a posse dele passou a ser precária. Além disso, falta ao réu a necessária boa-fé objetiva, a partir do quanto ele reconheceu na ação de dissolução parcial de sociedade que lhe fora ajuizada pela autora.

Pedido de cobrança procedente, decotado, apenas, o período de incidência dos alugueres, porque o termo inicial, aqui, é a citação

**IV. Dispositivo**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Recurso parcialmente provido.

Em “*ação de arbitramento de aluguel c/c cobrança*”, ajuizada por Guabus Comércio Transporte e Beneficiamento de Cereais Ltda. em face de Aldacir Eloí Guadagnin, a r. sentença, de relatório adotado, julgou procedentes os pedidos e condenou o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários de advogado fixados em 10% do valor da condenação (fls. 858/864).

Recorreu o réu a arguir, preliminarmente, a nulidade da sentença, posto ser hipótese de litisconsórcio passivo necessário com sua esposa Adriana de Andrade Barbieri, não incluída no polo passivo da ação; que se discute ter o casal adquirido a propriedade de imóvel urbano, originalmente da autora, via usucapião; que a r. sentença é nula, ainda, por ter acolhido pedido juridicamente impossível, na medida em que ausente fundamento legal para a cobrança de aluguéis, posto não terem as partes celebrado locação ou comodato. No mérito, a sustentar, em síntese, que o imóvel em questão nunca integrou o estabelecimento comercial da autora; que não houve decisão em anterior ação de dissolução parcial da autora, a qual resultou em sua exclusão dessa última, que dirimisse a questão da propriedade do imóvel (proc. nº 1001713-67.2018.8.26.0129); que também não houve no incidente de apuração de seus haveres que se seguiu (proc. nº 0001513-2019.8.26.0129); que isso não foi nem sequer discutido naqueles autos; que a prova produzida nesta ação evidencia a usucapião do imóvel; que, juntamente com sua esposa, possuíram o imóvel como seu para o fim de moradia desde 2021; que as testemunhas atestaram

que o imóvel não integra o estabelecimento comercial da autora, está separado de seu complexo comercial e foi construído e reformado exclusivamente com recursos do casal; que, ademais, a prova oral demonstrou que os outros sócios também construíram imóveis para sua moradia no terreno da autora; que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça admite a usucapião de imóvel em condomínio, desde que um dos condôminos exerça a posse do bem com exclusividade, bem como admite a transmutação do *animus* da posse em *domini*; que não há provas de as partes terem celebrado comodato para uso gratuito do imóvel pelo réu e sua esposa; que sua posse do imóvel é justa, pois não é violenta, clandestina ou precária; que, subsidiariamente, os aluguéis são devidos apenas após o trânsito em julgado da ação, ou, no máximo, desde a citação, haja vista a necessidade de prova pericial para sua quantificação. Pugnou pela anulação da r. sentença; subsidiariamente, pela reforma, para que a ação seja julgada improcedente; ainda de forma subsidiária, para que o termo inicial dos aluguéis seja o trânsito em julgado da condenação, ou, no máximo, desde a citação (fls. 904).

Recurso, preparado (fls. 905/906), foi respondido (fls. 927/952).

Oposição das partes ao julgamento virtual (fls. 955/956 e 958).

É o relatório.

A r. sentença recorrida, proferida pelo Dr. Tiago Henrique Grigorini, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Comarca de Casa Branca, assim se enuncia:

*Vistos.*

**RELATÓRIO**

*GUABUSS COMERCIO E TRANSPORTE E BENEFICIAMENTO DE CEREAIS LTDA ME* ajuizou a presente ação de arbitramento de aluguéis contra *ALDACIR ELÓI GUADAGNIN*. Alegou, em síntese, que o requerido era sócio da empresa requerente, mas após ação de dissolução da sociedade, ele foi excluído dos quadros societários da empresa, mas que ainda vem se utilizando de uma das residências construídas em imóvel, pertencente à requerente, para sua moradia. Aduziu que o requerido não paga aluguel pela moradia, não efetuando nem mesmo o pagamento das despesas de água e energia, uma vez que há padrão único para todo o imóvel. Pleiteia a condenação do requerido ao pagamento de valor mensal a título de aluguel na importância de R\$4.000,00 (quatro mil reais), valor este apurado por meio de laudo que acompanha a petição inicial.

*A inicial veio instruída com os documentos de p. 08/63.*

*O requerido foi citado e apresentou contestação com reconvenção (p. 96/138), alegando, preliminarmente: (i) nulidade da citação por hora certa; (ii) inépcia da inicial por ausência de litisconsórcio passivo necessário, pois seria obrigatória a inclusão no polo passivo da esposa do requerido, uma vez que esta também é proprietária do imóvel e ajudou em sua construção; (iii) impossibilidade jurídica do pedido, pois incabível a cobrança de aluguéis fora dos casos previstos no art. 565 do Código Civil e o autor não protestou por qualquer reconhecimento judicial de relação locatícia que justificasse o pedido de arbitramento de aluguéis. No mérito, alegou a residência foi construída pelo próprio requerido e sua esposa em local murado e separado da empresa, exercendo a posse sobre referido imóvel por mais de 15 (quinze) anos. Aduz que cada um dos sócios, na época, construíram, por meio de recursos próprios, suas residências no imóvel em que funciona a empresa, mas que tais residências não possuem vinculação com a pessoa jurídica. Requer seja a ação julgada improcedente, porque a autora não pode cobrar aluguéis de imóvel que não lhe pertence. Pleiteia em sede de reconvenção que seja reconhecida a posse ad usucapiones em favor de si e de sua esposa, tanto sobre a residência em questão, como da edícula e piscina, tudo por eles construído, uma vez que exercem a posse sobre tais construções desde o ano de 2001. Juntou documentos (p. 139/557).*

*Houve réplica (p. 5641/583), com juntada de documentos (p. 584/677).*

*Instadas a especificarem as provas que pretendiam produzir, as partes se manifestaram às p. 681/684 e 685/688.*

*O feito foi saneado (p. 713/716), oportunidade em que foram afastas as preliminares arguidas, bem como determinada a correção do cadastro processual no sistema, uma vez que o requerido opôs exceção de usucapião, e não reconvenção. Foi deferida, ainda, a prova testemunhal e, se necessário, pericial.*

*Em instrução, foram ouvidas cinco testemunhas arroladas pelo requerido (p. 841/842).*

*Por determinação do Juízo, o requerente juntou aos autos certidão de objeto e pé do feito nº 0001513-2019.8.26.0129, em trâmite perante a 2ª Vara Judicial desta Comarca (p. 847/854), com ampla ciência à parte contrária.*

***Relatado o necessário, passo a decidir.***

### **FUNDAMENTAÇÃO**

*O feito se encontra apto para julgamento, eis que suficientemente instruído.*

*Primeiramente, de rigor ser afastada a exceção de usucapião. Embora o réu esteja na posse do imóvel, tal posse não pode ser reputada com animus domini, posto que nada foi comprovado neste sentido.*

*Ao revés.*

*Verte dos autos que a casa em questão foi edificada em terreno de propriedade da empresa requerente (p. 30/35) e não há averbação acerca da área construída na matrícula do imóvel.*

*Conforme aferido em perícia realizada nos autos do processo nº 0001513-43.2019.8.26.0129, no qual se procede à apuração dos haveres, após a exclusão do ora requerido do quadro societário da empresa autora, todas as edificações foram incluídas no balanço para liquidação parcial da sociedade (p. 584/654).*

*Ademais, de acordo com o decidido naqueles autos, ao contrário do que quer fazer crer o requerido, não há provas de que tenha efetivamente contribuído com a construção do imóvel objeto dos autos, cuja propriedade, a priori, permanece sendo da requerente.*

*Observo que naquele feito, o requerido pleiteou, em impugnação ao cumprimento de sentença, a exclusão da residência da apuração dos haveres, o que foi indeferido pelo juízo de primeira*

*instância, conforme decisão copiada às p. 793/796:*

*E em consonância com o título executivo de fls. 441/449 dos autos principais, foram apurados os haveres do requerido: valor da sua cota parte na sociedade somados aos gastos que comprovadamente teve com a reforma de um dos imóveis residenciais existentes nas dependências da empresa, bem como o valor da indenização que deve à empresa em razão da violação do contrato social (...)*

*O referido cálculo se justifica porque o executado logrou êxito em comprovar apenas o efetivo dispêndio de parte dos alegados gastos com a reforma do imóvel residencial edificado nas dependências da empresa a partir do ano de 2016 no valor de R\$ 58.823,36 (Valor atualizado = R\$ 79464,43), conforme demonstra os quadros de fls. 1934 e 1963. Os demais documentos apresentados, conforme constatada na perícia, não restaram devidamente comprovados por meio de recibo ou notas fiscais, portanto não podem compor o cálculo. Não houve ainda comprovação dos gastos com a construção inicial do imóvel, já que, do mesmo modo, nenhum comprovante do efetivo dispêndio com tal custo foi apresentado. - Também não foi juntada a planta baixa inicial do imóvel ou documentação fornecida pela municipalidade autorizando o executado a iniciar a obra, o que poderia comprovar o alegado. Todos documentos nesse sentido referem-se à reforma que se iniciou no ano de 2016. Para além disso, a perícia apontou que o documento encartado à fl. 1.806 indica que os imóveis residenciais existiam e faziam parte de um conjunto de bens da empresa Guabuss (fl. 1921). O executado também não trouxe nenhuma prova de que participava de fato da sociedade antes de 2013, de modo que não há como afastar a presunção de legalidade do registro da sua inclusão do quadro societário constante na ficha cadastral da JUCESP. – destaquei.*

*Referida decisão foi confirmada integralmente em segunda instância (p. 659/672).*

*Portanto, do que se tem demonstrado, no terreno de propriedade da empresa autora, onde as atividades eram desenvolvidas, foram construídas duas casas residenciais, destinadas a atender os sócios.*

*As edificações foram erigidas por volta de 2001, logo que se iniciaram as atividades empresariais da requerente. Contudo, não há prova de que o requerido tenha participação na construção do imóvel residencial no qual reside atualmente.*

*Em acréscimo, conforme verifico da ficha cadastral da empresa requerente, o requerido somente foi admitido no*

*quadro societário em 27/12/2013 (p. 761/762), ou seja, muito após a construção da casa.*

*No caso dos autos, ficou evidente que os sócios, ao longo de toda a existência da empresa, foram construindo solidariamente edificações que lhes servissem para moradia e/ou lazer, de forma a facilitar os trabalhos empresariais, o que foi feito em favor da sociedade empresária e não em benefício particular de cada um.*

*Tanto que todos os imóveis, sejam residenciais ou barracões comerciais, foram considerados como patrimônio imobilizado da empresa para fins do balanço para apuração dos haveres e respectiva liquidação da quota pertencente ao sócio excluído, conforme laudo pericial já citado.*

*Ademais, consta, ainda, que os gastos comprovadamente suportados exclusivamente pelo requerido para a reforma do imóvel que lhe serve de moradia foram devidamente contabilizados em seu favor na apuração, o que se observa, inclusive, do teor das decisões que constam da certidão de objeto e pé encartada às p. 847/854.*

*Portanto, embora as testemunhas em juízo confirmem a posse do requerido sobre o imóvel há mais de dez anos, não basta o ânimo ou vontade de ter a coisa como dono, pois é indispensável que ele resulte da causa possessionis (do título pelo qual se exerce a posse).*

*E in casu, a posse teve origem em um comodato verbal, cuja única finalidade era permitir a moradia dos sócios em local próximo da empresa, para facilitar a realização das atividades empresariais, enquanto perdurasse tal condição.*

*Não exerce posse com animus domini aquele que, em virtude da "causa da posse", não pode possuir a coisa como proprietário. Assim, cediço que a mera tolerância ou permissão não gera posse ad usucapionem, o que inviabiliza, consequentemente, a usucapião, nos exatos termos do artigo 1.208 do Código Civil.*

*Nesses atos “o agente colhe vantagem, a título precário, sabendo que poderá perdê-la a qualquer momento”. (...) Assim a utilização de coisa decorrente de ato de mera permissão ou tolerância do seu possuidor não constitui modo de aquisição da posse.” (GOMES, Orlando. 20ª ed. Atualizada Rio de Janeiro: Forense, 2010. p. 66 e 67).*

*A propósito:*

*“EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO ALEGAÇÃO DE USUCAPIÃO  
AFASTADA USO EXCLUSIVO DE IMÓVEL COMUM*

TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

*ARBITRAMENTO DE ALUGUEL VIABILIDADE VALOR DO LOCATIVO BEM APURADO PAGAMENTO A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL SENTENÇA CONFIRMADA APELO NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação 1026668-22.2016.8.26.0554; Relator (a): Giffoni Ferreira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/05/2018; Data de Registro: 03/05/2018).*

*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PERDAS E DANOS – Sentença de improcedência do pedido autoral e acolhimento da exceção de usucapião na modalidade extraordinária suscitada pela ré – Insurgência do autor da ação para nulificar a sentença por ausência de fundamentos ou reformá-la – MÉRITO – Comodato verbal por prazo indeterminado confessado pela ré em contestação que, todavia, não obteve sucesso em provar que o autor abandonou o imóvel – Oitiva de testemunha da ré que infirma o alegado em sua contestação – Posse precária – Notificação para desocupação – Não atendimento – Esbulho praticado, que se configurou pela não desocupação espontânea do imóvel pela ré, a partir da notificação – Outrossim, **afastado o reconhecimento da usucapião em face da inexistência do exercício de posse com o denominado "animus domini", não compatível com a condição de comodatário** – Ré que, na qualidade de comodatária, é responsável pelas despesas ordinárias para conservação do imóvel – Incidência do artigo 582, primeira parte, do Código Civil – Aluguel a ser calculado em sede de liquidação, com base no valor determinado pelo perito – Sentença reformada – Recurso provido, com inversão do ônus sucumbencial, ressalvados os benefícios da gratuidade processual. (TJSP; Apelação Cível 1067891-88.2018.8.26.0002; Relator (a): Marco Fábio Morsello; Órgão Julgador: 11ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2024; Data de Registro: 29/01/2024) – destaquei.*

*Assim, na hipótese, incabível se reconhecer a posse do réu por usucapião, nos termos da fundamentação.*

*Afastada a questão prejudicial, no mérito, a ação é **PROCEDENTE**.*

*Com efeito, conforme amplamente debatido nas linhas anteriores, é certo que as residências foram cedidas para a conveniência dos sócios por mera liberalidade da pessoa jurídica, em decorrência unicamente de tal condição, ou seja, de integrarem o quadro societário.*

*Na medida em que o requerido foi excluído da sociedade, a causa originária para sua posse não mais subsiste, bem como referido bem não mais lhe pertence a título de patrimônio da empresa, em razão da liquidação da sua quota social pela dissolução parcial da sociedade empresária – matéria esta debatida na apuração de haveres.*

*Portanto, nessa perspectiva, sua permanência no bem de propriedade da empresa sem haver qualquer contraprestação pela utilização do imóvel residencial, passou a ser injusta.*

*Ora, pelo uso e gozo de imóvel alheio, tem o requerido dever de pagar uma contraprestação pecuniária, a título de alugueis, sob pena de se enriquecer ilícitamente. Os alugueis são devidos desde os doze últimos meses anteriores à propositura da ação e enquanto durar o uso e gozo do imóvel, cujo valor será apurado em liquidação por arbitramento.*

*Os valores já vencidos deverão ser pagos com correção monetária desde as datas de cada um dos vencimentos e juros legais de mora a contar da data da citação. Os pagamentos das parcelas vincendas deverão ser efetuados até o décimo dia útil de cada mês.*

*Consigno, por fim, terem sido enfrentados todos os argumentos trazidos pelas partes capazes de influenciar na convicção do julgador, consoante art. 489, §1º, IV, do Código de Processo Civil.*

### **DISPOSITIVO**

*Ante o exposto, resolvendo o mérito com fundamento no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a ação que GUABUSS COMERCIO E TRANSPORTE E BENEFICIAMENTO DE CEREAIS LTDA ME move contra ALDACIR ELÓI GUADAGNIN, para condenar o requerido ao pagamento de indenização pelo uso e gozo do imóvel de propriedade da empresa-autora, desde os doze últimos meses anteriores à data da propositura da ação, e enquanto durar esse uso e gozo, em valor a ser apurado em liquidação de sentença, por arbitramento.*

*Os valores já vencidos deverão ser pagos com correção monetária desde as datas de cada um dos vencimentos e juros legais de mora a contar da data da citação.*

*Sucumbente, condeno o requerido ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação.*

*(...) (fls. 858/864; destaques do original).*

De início, rejeita-se a preliminar de nulidade da r. sentença recorrida, arguida ao fundamento de ser o caso de litisconsórcio passivo necessário entre o apelante e seu cônjuge, que não integrou a relação jurídico-processual, bem como de ter sido acolhido pedido juridicamente impossível.

Não é o caso de litisconsórcio passivo necessário.

A ação versa exclusivamente sobre direito creditório da apelada.

Trata-se, portanto, de ação de natureza pessoal.

O litisconsórcio necessário está previsto no artigo 114 do Código de Processo Civil e esta ação não se amolda a nenhuma das hipóteses enumeradas no § 1º do artigo 73 do Código de Processo Civil.

Não se trata de ação que versa sobre direito real imobiliário, pois a pretensão da apelada funda-se em direito creditório oriundo do uso indevido de imóvel, antes cedido em comodato; a relação jurídica que lastreia a cobrança foi estabelecida contratualmente apenas entre a apelada e o apelante, pelo que não cuida de fato que diga respeito a ambos e tampouco de ato praticado pelo casal; a apelada não aduziu que o cônjuge do apelante é devedor solidário do crédito, tanto que nada lhe cobra, e nem parece possível afirmar ser ele devedora do montante, pelo que não se trata de dívida constituída a bem da família; e não se discute constituição ou extinção de ônus sobre imóvel.

Consigna-se, ainda, que, mesmo que se entendesse que esta ação versa sobre direito real imobiliário, o fato de ter sido o apelante quem arguiu a usucapião como matéria de defesa, como lhe é lícito fazer (Súmula 237/STF), era dele o ônus de comprovar a integração da capacidade processual para fazê-lo, na forma do *caput* do artigo 73 do Código de Processo Civil.

Isso porque, seja o autor da ação de usucapião, seja o réu que a invoca como matéria de defesa, ambos, se casados forem, têm que demonstrar a legitimação para demandar com a autorização do respectivo cônjuge.

Nesta ação, considerada a natureza do direito nela controvertido pela apelada, esta não tinha o dever de demandar em face do cônjuge do apelante; era o apelante quem, pretendendo demandar sobre usucapião, tinha o dever de trazer para a ação seu cônjuge.

Ademais, não se pode desconsiderar que, por tratar-se de capacidade processual, não de litisconsórcio, não há que se falar em citação do cônjuge, mas, sim, de outorga (marital ou uxória) para o pedido de usucapião.

Quanto à segunda parte do citado 114 do Código de Processo Civil, é perfeitamente possível a condenação isolada do apelante ao pagamento dos alugueres cobrados pela apelada, assim como a prática de atos executórios para a satisfação do crédito, de forma que a eficácia da r. sentença não depende do cônjuge integrar a lide.

A título de argumentação, ainda que litisconsórcio passivo necessário houvesse, seria o caso de mera

ineficácia da sentença recorrida em relação ao cônjuge do apelante, nos termos do artigo 115, II, do Código de Processo Civil.

Quanto à sentença ser nula por ter acolhido pedido juridicamente impossível, a arguição também não prospera.

O pedido deduzido pela apelada não é juridicamente impossível, porque está fundamentado em comodato verbal (fl. 13) contratado com o apelante que, tendo sido interpelado para restituir a coisa emprestada gratuitamente (o imóvel), e deixando de fazê-lo, inadimpliu sua obrigação e se tornou devedor de alugueres até a efetiva entrega do bem, como, aliás, previsto no artigo 582 do Código Civil.

Trata-se, como se vê, de pedido juridicamente possível, porque fundamentado em relação jurídica lícita – se existiu ou não entre as partes, é questão de mérito.

Por tudo isso, a sentença recorrida não é nula.

Quanto ao mérito, o inconformismo procede parcialmente.

A conclusão inserta na sentença recorrida, de que a origem da posse do apelante sobre a casa decorreu de comodato verbal, pelo qual a apelada cedeu-lhe gratuitamente o uso do bem enquanto integrasse seu quadro societário, está correta.

Reconhece-se o interesse da apelada em celebrar comodato com os sócios, especialmente para permitir a moradia deles em local próximo da sede e, com isso, facilitar a realização das atividades empresariais.

Ademais, é incontroverso que a casa em questão foi construída em parcela do imóvel matriculado em nome da apelada e que o apelante nada pagou pelo uso dela.

Isso é o suficiente para revelar o descabimento da pretensão recursal, especialmente a partir dos fundamentos sob os quais ela se desenvolve.

Quanto à celebração do comodato, não se pode desconsiderar que é admitida a forma verbal e que esse contrato se perfaz com a tradição, tratando-se, pois, de contrato informal e real.

A apelada comprovou a existência do comodato verbal, sendo, portanto, desimportante a celebração dele por escrito.

Quanto à alegação do apelante de não ter celebrado locação e, por conseguinte, não serem devidos alugueres cobrados pela apelada, a questão encontra solução na norma inserta no artigo 582 do Código Civil, a qual prevê a condenação do comodatário que, instado a desocupar a coisa infungível que lhe fora emprestada gratuitamente, tem o dever de pagar os alugueres arbitrados pelo comodante.

É isso, exatamente, o que a apelada fez ao ajuizar esta ação e, aqui, cobrar do apelante os alugueres que ela arbitrou unilateral e moderadamente, devidos que são durante a posse precária.

O aluguel, aqui, é devido, não por força de eventual locação celebrada pelas partes; é devido, sim, pelo uso indevido que o comodatário fez e faz da coisa infungível, cujo uso lhe fora cedido gratuitamente.

É, também, irrelevante para a solução da controvérsia definir se a casa era ou não afeta à atividade empresarial, ou seja, se integrava o estabelecimento comercial da apelada.

Além de estar comprovado que a moradia dos sócios era custeada pela apelada a partir e em razão dos comodatos que com eles contratava, a cessão gratuita e temporária do uso pelo proprietário é uma liberalidade que lhe é assegurada, razão pela qual não há como se questionar o comodato verbal em questão.

Analisa-se, agora, a usucapião invocada pelo apelante.

Não há usucapião a ser reconhecida em favor do apelante, porque, fundamentalmente, a posse por ele exercida no imóvel não é *ad usucapionem*; é, sim, considerado o comodato verbal celebrado, precária, senão a partir da retirada dele dos quadros sociais, a partir da citação, conforme expressamente sustentado pela apelada.

A corroborar essa conclusão, não se pode desconsiderar o quanto ocorrido nos processos de dissolução parcial de sociedade (proc. 1001713-67.2018.8.26.0129) e na liquidação de sentença correspondente (proc. nº 0001513-2019.8.26.0129).

No primeiro, o apelante foi excluído dos quadros societários da apelada e no segundo foi reconhecido o direito do apelante de ser indenizado pelos recursos por ele dispendidos na reforma da casa, como se lê da decisão de fls. 1.971/1.974 daqueles autos, especialmente o seguinte excerto:

*Nestes termos, considerando que a perícia foi realizada por profissional competente, habilitado, equidistante das partes e que conclui devidamente os trabalhos, respondendo de forma satisfatória todos os quesitos que lhe foram apresentados, homologo o laudo pericial produzido nos autos para que surtam os seus efeitos.*

*E em consonância com o título executivo de fls. 441/449 dos autos principais, foram apurados os haveres do requerido: valor da sua cota parte na sociedade somados aos gastos que comprovadamente teve com a reforma de um dos imóveis residenciais existentes nas dependências da empresa, bem como o valor da indenização que deve à empresa em razão da violação do contrato social, conforme discriminado no quadro abaixo: (grifou-se).*

Justamente por ter o apelante defendido naqueles autos que a sociedade apelada lhe deve indenização pelas reformas feitas na casa, é imperativa a conclusão de que ele confessou que o bem é de propriedade dela e, mais relevante, que, ao menos até aquele momento – o da apuração –, não tinha intenção de se assenhorar da parcela do imóvel em que construída, tampouco da construção em si.

Como se vê, o apelante nunca teve o *animus domini*, sendo que a invocação dele, agora, ratifica a má-fé (subjettiva, da sua posse precária, e objetiva, do *venire contra factum proprium*).

Por fim, é o caso de acolher-se o pedido subsidiário para que o termo inicial dos alugueres aqui cobrados seja fixado na citação, porque não há prova de que o apelante tenha sido interpelado pela apelada para restituir o imóvel em momento anterior.

Eis por que, reforma-se parcialmente a sentença recorrida apenas para fixar-se a data da citação do apelante (11/03/2023 – fl. 95) como o termo inicial dos alugueres pretendidos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

pela apelada.

O decote ora efetuado na sentença recorrida não gera sucumbência à apelada, daí porque subsistente a condenação do apelante nos ônus correspondentes.

Ante o exposto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso.

**MAURÍCIO PESSOA**  
Relator