



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000339339

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1021398-17.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante PAULO SERGIO MOREIRA, é apelada OLGA STEFANO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), JAYME DE OLIVEIRA E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 4 de abril de 2025

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível Processo nº 1021398-17.2022.8.26.0001 - São Paulo

Apelante: Paulo Sergio Moreira

Apelado: Olga Stefano dos Santos

Foro Regional de Santana

Juiz(a) de Direito: Dr.(a) **Gislaine Maria de Oliveira Conrado**

Órgão Julgador: **16ª Câmara de Direito Privado**

Voto nº 217

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. CASAL DIVORCIADO, SEM PARTILHA DE BENS. Marido réu, ora apelante, que permaneceu residindo gratuitamente no imóvel de propriedade exclusiva da autora desde o divórcio. Alegação de defesa de instituição de usufruto vitalício em favor do réu com base em instrumento particular que não se sustenta. Art. 1.225, IV, V, VI e XII, c.c. art. 1.227 do Código Civil. Inviabilidade de instituição de usufruto vitalício por instrumento particular, ainda que com firma reconhecida e testemunhas. Tem fé pública e prevalece a escritura de divórcio e a certidão de registro imobiliário. Questões patrimoniais e de meação estranhas ao feito. Direito de propriedade da autora não abalado, a despeito do decurso do tempo. Ex-marido réu que não possui qualquer direito próprio em relação ao imóvel – Recusa à desocupação. Esbulho caracterizado – Sentença de parcial procedência mantida, inclusive por seus bons fundamentos, conforme art. 252 do RITJSP. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO

O réu PAULO SERGIO MOREIRA apela contra a r. sentença de fls. 169/174 que julgou parcialmente procedente o pedido, para “*determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial, localizado à Rua Carlos Belmiro Corrêa, nº 982, Parque Peruche, São Paulo - SP, matrícula nº 78.221 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, devendo o réu desocupá-lo voluntariamente no prazo de 15 (quinze) dias, contados do trânsito em julgado, sob pena de desocupação forçada*”.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Insiste que ausentes o preenchimento dos requisitos previstos para a reintegração na posse, pois o imóvel foi ocupado por ele, quando do divórcio, a título de usufruto vitalício, em acordo escrito em instrumento à parte da escritura de divórcio; “o Apelado demonstrou que, desde 2009, ele é quem de fato adquiriu, construiu e habitou no imóvel em debate; a apelada, apesar de admitir a validade do contrato em processo judicial [v. fls. 120/126 e 127/128], frustrou do requerido o registro da cláusula de usufruto na matrícula do imóvel [fls. 116/119 - Clausulas IV.2 “a”].

Contrarrazões a fls. 197.

Preparo complementado a fls. 214/5.

É o relatório.

Trata-se de ação de reintegração de posse tendo por objeto imóvel que a ré apelada afirma ter cedido em comodato verbal, para o apelado – seu ex-marido, que na época não tinha condições financeiras; diante da piora de sua condição, e de desavenças entre as partes, resolveu pedir a desocupação visando a venda do bem, ou seu uso para moradia própria.

A prova documental – registro imobiliário (fls. 18 e ss.) revela que o imóvel em questão é de propriedade exclusiva da autora, ali qualificada como separada (fls. 21) desde maio de 2009.

Na escritura de divórcio consensual (16/17) nada consta a respeito dos bens, tampouco de união estável e partilha, constando que o casamento se deu em 09 de novembro de 2013; constou inclusive a existência de apenas uma filha maior, bem como inexistência de bens e renúncia recíproca de alimentos.

Como foi bem apontado na r. sentença, em que pese a “minuta” de fls. 116/119, embora com firma reconhecida, é certo que não foi registrada em cartório, assim prevalecendo a presunção de legitimidade e veracidade da escritura pública de divórcio e do registro imobiliário.

Ora, a teor dos artigos 1.225 e 1.227 do Código Civil, “os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos”.

Portanto, prevalece o direito de propriedade da autora:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

De rigor, pois, a reintegração de posse, mantida a r. sentença por seus bons fundamentos, conforme art. 252 do RITJSP.

Pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso, majorados os honorários advocatícios para 15% do valor da causa.

CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI

Relator