



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000362890

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009695-49.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que é apelante LAURA JUNE XAVIER, é apelado CARLOS ROBERTO ROSA GARCIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª 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 COUTINHO DE ARRUDA (Presidente), SIMÕES DE VERGUEIRO E JAYME DE OLIVEIRA.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

COUTINHO DE ARRUDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 53522

Apelação nº 1009695-49.2022

Apelante: Laura June Xavier

Apelado: Carlos Roberto Rosa Garcia

Ação de interdito proibitório - turbação praticada pela ré não comprovada - inexistência de doação válida do imóvel - art. 108 do CC - comodato verbal reconhecido - pedido contraposto acolhido - indenização pela indevida ocupação devida - ação julgada improcedente - recurso provido.

Vistos, etc...

Trata-se de ação intentada por **CARLOS ROBERTO ROSA GARCIA** contra **LAURA JUNE XAVIER** buscando a manutenção de posse de imóvel. Ao relatório de fls. 266/267, acrescenta-se que a ação foi julgada procedente. Apelou a ré, sustentando a nulidade da doação. Com contrarrazões, subiram os autos a este Tribunal.

É o **RELATÓRIO**.

Inicialmente, destaque-se que ao proprietário assiste o direito de usar e gozar da coisa, assim como reavê-la de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Mas o pressuposto para ajuizamento da ação possessória não é a qualidade de proprietário, mas sim de possuidor, e somente se reconhecida a posse anterior é que será acolhido seu pedido de reintegração e não apenas pelo fato de ser ou não proprietário do imóvel objeto de discussão.

Isso porque, conforme disposto no art. 1.210 do Código Civil, “*o possuidor tem direito a ser mantido na posse, em caso de turbação, restituído, no de esbulho*”.

Estabelece, ainda, o art. 561 da lei de rito, que incumbe ao autor que pretende obter provimento jurisdicional para manutenção da posse de um bem provar a sua posse e a turbação praticada pelo réu.

As partes disputam, nesta demanda, a posse de imóvel, e sob este fundamento é que deve a ação ser julgada, não tendo a prova produzida trazido elementos capazes de assegurar a tutela possessória em favor do autor.

Com efeito, sustenta o autor que o imóvel teria sido objeto de doação em seu favor, trazendo aos autos o documento de fls. 22/23, denominado **“Instrumento Particular de Doação com Reserva de Usufruto”**, o qual não é revestido da forma legal prevista no art. 108 do Código Civil, que assim dispõe: **“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”**.

Desse modo, a doação por instrumento particular, permitida pelo art. 541 do diploma legal em comento, é limitada aos imóveis de valor inferior a 30 salários-mínimos, o que não é o caso dos autos.

Por consequência, o documento de doação de fls. 22/23, nulo por não obedecer a forma legal, não pode ser considerado legítimo, para os fins de justificar a manutenção do autor na posse do imóvel, em que pese o entendimento esposado em Primeiro Grau.

Por outro lado, deflui dos autos comportamento contraditório do autor, que promoveu reclamação trabalhista em face da ré, postulando o reconhecimento de vínculo empregatício, afirmando, perante aquele Juízo, que **“passou a residir em uma casa de propriedade da reclamada, sem que tivesse que pagar aluguel e as contas de água e luz”** (fls. 124), o que evidencia a liberalidade da ré em ceder-lhe o imóvel em comodato, o qual se encerrou com a notificação de fls. 24/26.

Tem-se, ainda, a posse indireta da apelante, exercida na qualidade de proprietária do imóvel, devidamente comprovada (fls. 15/19), sendo certo que apenas a posse direta de parte do imóvel teria sido cedida em comodato ao autor.

Instado a desocupar voluntariamente o imóvel, com a notificação extrajudicial a ele encaminhada e tendo o autor permanecido no local desde então, resta configurado o esbulho possessório, a ser reconhecido em decorrência da natureza dúplici da demanda, devendo a apelante receber a proteção jurisdicional postulada.

Por fim, nos termos dos arts. 555,I e 556 da lei de rito, é lícita a cumulação do pedido possessório e o de condenação em perdas e danos, conforme formulado pela ré em sua contestação.

Com efeito, o uso gratuito de bem alheio gera enriquecimento ilícito pelo ocupante, o que possibilita o arbitramento de aluguéis em favor da apelante, desde a data fixada para desocupação na notificação extrajudicial até a desocupação final e efetiva. O valor do aluguel deverá ser fixado em liquidação por arbitramento.

Nesse sentido:

“Reintegração de posse. Os autos revelam a melhor posse do autor em relação à da ré. Notificação extrajudicial. Recusa de desocupação do imóvel. Posse precária e Esbulho configurado. Admite-se a cumulação do pleito indenizatório, a incidir aluguel em favor do autor desde a recusa do cumprimento da notificação extrajudicial até a efetiva desocupação. Valor do locativo deverá ser fixado em liquidação por arbitramento. Pedido de indenização relativo ao pagamento das despesas com o IPTU do apartamento afastado. Recurso provido em parte. Ação julgada procedente em parte” (TJSP, Apelação Cível nº 1010925-08.2018, Relator Cauduro Padin, 13ª Câmara de Direito Privado, Data do Julgamento 26/06/19).

Por outro lado, não socorre ao autor qualquer direito de retenção ou indenização por benfeitorias ou danos morais, não tendo sido produzidas provas no sentido de que houve construções por ele realizadas, além do fato de ter afirmado, em sede de reclamação trabalhista, que passou a residir no imóvel por liberalidade da apelante e de forma gratuita.

Destarte, é de rigor a acolhida das razões recursais, para o fim de julgar improcedente o pedido inaugural, determinando-se a reintegração de posse do imóvel descrito na petição inicial em favor da ré, fixando-se ao autor o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação voluntária, condenando-o ao pagamento de indenização pelo tempo que utilizou o imóvel, bem como das custas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa.

Isto posto, ***DÁ-SE PROVIMENTO*** ao recurso.

Coutinho de Arruda

Relator