



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000365612

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018876-71.2023.8.26.0004, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MILTON SEIJI OKUIZUMI, é apelado EDUARDO MINORU OKUIZUMI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 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 Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), MARCELO IELO AMARO E CARLOS EDUARDO BORGES FANTACINI.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1018876-71.2023.8.26.0004

Apelante: Milton Seiji Okuizumi

Apelado: Eduardo Minoru Okuizumi

Comarca de Origem: São Paulo

Juiz da Vara de origem: Seung Chul Kim

Voto nº 10.009

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de reintegração de posse ajuizada pelo proprietário de imóvel em face de seu irmão. A sentença julgou improcedente o pedido inicial e o autor interpõe recurso de apelação.
2. O demandante alega que cedeu a posse do imóvel ao irmão em dezembro de 1999, ao deixar o País, mediante comodato verbal. No entanto, mesmo notificado quanto à intenção do dono de retomar a posse bem em 2014, o demandado recusa-se a deixar o imóvel. Segundo o réu, entretanto, tratou-se de doação e, de qualquer maneira, operou-se desde então a prescrição aquisitiva, objeto de ação de usucapião movida entre as mesmas partes.

II. Questão em discussão

3. A questão em discussão consiste em determinar se as partes celebraram o comodato verbal alegado pelo demandante e se está configurado esbulho por parte do réu.

III. Razões de decidir

4. Não está demonstrado se a manifestação de vontade do autor ao deixar o país teve como conteúdo a transferência da posse em caráter temporário, a título de comodato, ou em caráter definitivo, a título de doação irregular jamais submetida à forma pública.
5. Ainda que se possa controverter a validade e a eficácia de eventual doação levada a efeito sem a necessária forma pública, alegada pelo réu, a existência do esbulho depende de qualquer maneira da comprovação do comodato verbal, não demonstrado pelo demandante, apesar de ser fato constitutivo de seu direito.
6. A falta de demonstração do comodato verbal e consequentemente do esbulho impõe a improcedência da ação de reintegração de posse, sem prejuízo à resolução dos aspectos dominiais do litígio na ação de usucapião em curso e movida entre as mesmas partes.
7. Sentença de improcedência mantida.

IV. Dispositivo

8. Recurso não provido.

Legislação Citada:

Código Civil de 1916, art. 134, II e art. 1.168, parágrafo único; Código de Processo Civil, arts. 560, 561, 373, I, 85, §11.

Jurisprudência Citada:

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

TJSP, Apelação Cível 1004747-27.2024.8.26.0004, Rel. Simões de Almeida, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 09/04/2025.

TJSP, Apelação Cível nº 1003351-38.2022.8.26.0019, Rel. Anna Paula Dias da Costa, 38ª Câmara de Direito Privado, j. 06/02/2024.

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Milton Sinji Okuizumi em face de Eduardo Minoru Okuizumi. O autor busca reintegrar-se na posse do imóvel situado na Rua Virginia Castiglioni, nº 402, Jardim Santa Fé, São Paulo/SP.

A r. sentença (fls. 366/368) julgou improcedente o pedido, nos seguintes termos:

Dessa forma, considerando que a posse do réu é anterior ao suposto comodato e que não há prova de que o autor exercesse efetivamente a posse sobre o imóvel, é incabível a reintegração de posse, que não pode ser fundada na propriedade.

(...)

Dessa forma, considerando que a posse do réu é anterior ao suposto comodato e que não há prova de que o autor exercesse efetivamente a posse sobre o imóvel, é incabível a reintegração de posse, que não pode ser fundada na propriedade.

Inconformado, o autor interpôs recurso de apelação (fls. 374/382). Sustenta que é proprietário do imóvel, adquirido em 19/09/1994 por escritura pública. Exerceu a posse desde a sua aquisição até 12/1999 quando viajou para o Japão com sua família a trabalho, sem prazo determinado para retornar a Brasil, de maneira que ofereceu o imóvel residencial, localizado no segundo pavimento, em favor de seu irmão, ora apelado, outorgando-lhe procuração pública para administrar a locação do imóvel comercial localizado no primeiro pavimento. Em 07/2007 o apelante retornou ao Brasil, voltou a administrar pessoalmente a locação do imóvel comercial e, sem possuir rendimento fixo, solicitou ao irmão, em diversas oportunidades, o pagamento de aluguel pelo uso do imóvel residencial ou a desocupação, porém, o requerido manteve-se inerte. Ajuizou ação de despejo por falta de pagamento dos aluguéis, mas em segunda instância foi extinta ação por falta de interesse de agir, com ressalva de que a ação adequada para solucionar o litígio entre as partes seria a ação de reintegração de posse.

Nesse contexto, por se tratar de comodato gratuito, citado o réu, a negativa de devolução do bem caracteriza posse precária e configura o esbulho possessório. Ademais, porque o apelado ocupava o imóvel como comodatário, não era legítimo possuidor do bem, mas mero

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

detentor, porque o mantinha em nome de terceiro, conforme art. 1.208 do Código Civil.

Com base em tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença para que seja julgado procedente o pedido de reintegração do imóvel em favor do apelante.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 395/396).

Contrarrazões às fls. 386/390, sem arguição de preliminares.

É o relatório.

Consoante art. 560 do Código de Processo Civil *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho*. Ajuizada a ação possessória, incumbe à parte autora provar sua posse; a turbação ou esbulho praticado pela parte ré; a data da turbação ou esbulho; e a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração, conforme art. 561 do mesmo diploma legal.

Nesta demanda, dois irmãos litigam a respeito da posse do imóvel matriculado sob nº 84.635 perante o 18º Registro de Imóveis de São Paulo, situado à Rua Virgínia Castiglioni, nº 402, no bairro Jardim Santa Fé, composto por um salão comercial no pavimento inferior e uma área residencial no pavimento superior.

Como relatado, o autor afirma o exercício da posse desde a aquisição do bem, em 1994 (registro 4 de fl. 44) até dezembro de 1999, data na qual admite ter viajado ao exterior com sua família sem data para retornar ao país. E, segundo o demandante, a posse do réu seria precária porque vem utilizando o bem na condição de comodatário, em virtude de contrato verbal, mesmo após a notificação para retomada do imóvel, a legitimar a pretensão possessória.

O réu, a seu turno, afirma em sua contestação (fls. 146/152) que o imóvel teria sido na verdade doado a ele quando o irmão deixou o país, *in verbis: em meados dos anos 2000, o requerente mudou-se em definitivo para o Japão, motivo pelo qual decidiu dar o imóvel ao seu irmão, aqui requerido, o informando que não tinha interesse em possuir o referido bem* (fl. 148). Alega, ainda, usucapião (fl. 149), discutida em ação própria de autos nº 1068111-78.2021.8.26.0100, atualmente em fase de instrutória, após a decisão saneadora proferida em 16/12/2024 (fl. 1.183/1.187 daqueles autos).

Como se observa, as partes controvertem a qual título o réu recebeu a posse do imóvel. O autor alega comodato e o réu, doação.

Não se ignora que a alegada doação de imóvel levada a efeito em 1999 ou 2000

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

deveria ter sido feita não apenas por escrito, a teor do art. 1.168, parágrafo único, do Código Civil de 1916, mas também mediante escritura pública, isso enquanto formalidade essencial, consoante art. 134, II do mesmo diploma, a julgar pelo valor preço da aquisição do bem anteriormente realizada em 1994 (fls. 44/45). E, como tudo indica, não existe nenhum instrumento, muito menos escritura pública nesse sentido. O réu alega em essência, a manifestação de vontade de seu irmão de transferir-lhe em caráter definitivo a propriedade do bem porque estava deixando em definitivo o país, bem como a aceitação de sua parte, mas não se tem notícia da sujeição do negócio à forma escrita, tampouco a lavratura de escritura pública.

Não obstante, mesmo que se possa questionar a validade e a eficácia da doação invocada pelo réu, de qualquer maneira, para o deslinde da pretensão possessória, o autor deveria ter demonstrado a existência do comodato verbal alegado, com base no qual restaria configurado o caráter precário da posse do réu e o esbulho, após a notificação levada a efeito em 2014 (fl. 289). Trata-se do fato constitutivo de seu direito e ao autor competia o ônus de demonstrá-lo, na forma do art. 373, I, do Código de Processo Civil.

No entanto, os documentos juntados com a inicial para demonstrar os fatos alegados (fls. 34/70) não comprovam a contento, nem mesmo em caráter indiciário ou lateral, a existência do comodato verbal alegado pelo autor..

Em particular, não é possível considerar tal fato provado com base na procuração outorgada pelo autor ao réu, em 2009, para administrar a locação do salão comercial no pavimento inferior do imóvel (fls. 47/48), nem a existência de contrato de doação assinado pelo réu em 2014 no exercício dessa procuração (fls. 49/52). Tais documentos apontam para a atuação do réu enquanto procurador do autor no tocante à administração da locação do salão comercial situado no térreo, mas não é possível inferir dessa circunstância se o demandante admitiu a permanência do réu na parte residencial do imóvel em caráter provisório, como alegado na inicial, ou definitivo, como sustentado na defesa. E a notificação na qual o autor externou a mesma pretensão deduzida nesta demanda (fl. 55) também não faz prova suficiente nesse sentido, evidentemente.

A 26ª Câmara de Direito Privado acenou à existência de comodato verbal ao extinguir sem resolução de mérito a ação de despejo de autos nº 1131075-15.2018.8.26.0100 proposta entre as mesmas partes (fls. 64/70 destes autos), mas a questão ali discutida era outra. Naqueles autos, importava saber se estava demonstrado haver contrato de locação ou não e a conclusão negativa, com menção singela à existência de comodato (fl. 68 destes autos), não basta para dar esse fato como demonstrado nestes autos, onde se controverte se o teor da manifestação de

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

vontade do demandante à época de sua saída do País e se pretendia celebrar mero comodato ou transferir a propriedade da parte residencial do imóvel ao irmão.

Não obstante, devidamente intimado para especificar as provas cuja produção pretendia (fls. 354/356), o autor manifestou-se pela suficiência do arcabouço probatório (fl. 365).

Assim, não restou demonstrado se, ao sair do País ao fim de 1999 ou meados de 2000, o autor celebrou com o réu o contrato de comodato verbal alegado pelo demandante, ou se a sua manifestação de vontade naquele momento tinha o objetivo de transferir a propriedade da porção residencial do imóvel ao réu, em caráter definitivo, ainda que o ato não tenha se aperfeiçoado validamente por força da ausência de escritura pública nesse sentido.

Consequentemente, nos limites desta ação de reintegração de posse, a manutenção da sentença de improcedência é de rigor, à míngua de prova do esbulho.

Nesse sentido:

APELAÇÃO – Ação de reintegração de posse de bem imóvel – Ausência de comprovação de posse pretérita pela parte autora e do esbulho praticado pela Ré – Comodato verbal não demonstrado pelo Autor - Ônus da prova da fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, do CPC) - Ausência dos requisitos do art. 561, do CPC – Ré-apelada, ao contrário, produziu prova de sua posse – Honorários advocatícios fixados em 20% do valor da causa - Insurgência da parte autora contra a fixação dos honorários advocatícios - Admissibilidade, considerando o valor da causa, bem como a baixa complexidade, cabível a redução dos honorários advocatícios de 20% para 10% do valor da causa, com base no art. 85, §2º, do CPC – Recurso do Autor parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1004747-27.2024.8.26.0004; Relator (a): Simões de Almeida; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/04/2025; Data de Registro: 09/04/2025)

Vale sublinhar, neste passo, que a procedência do pleito de reintegração de posse não pode ser decretada única e exclusivamente com base na condição de proprietário do bem, mesmo se a doação alegada pelo réu não se aperfeiçoou validamente. Para obter a imissão na posse apenas com base na propriedade, o dono deve valer-se da ação de mesmo nome¹, desprovida de fungibilidade com as ações possessórias propriamente ditas, como sabido (Apelação Cível nº

¹ Quanto à natureza dominial da ação de imissão na posse, confira-se REsp n. 2.055.270/MG, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/4/2023, DJe de 27/4/2023; e REsp n. 1.909.196/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 15/6/2021, DJe de 17/6/2021.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

1003351-38.2022.8.26.0019; Relator (a): Anna Paula Dias da Costa; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Americana - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/02/2024). A procedência desta demanda de reintegração, a seu turno, dependia da prova do esbulho e consequentemente da prova do comodato verbal, não produzida pelo demandante, como dito.

Assim, esta ação de reintegração na posse é improcedente e os aspectos dominiais do litígio entre as mesmas partes serão resolvidos na ação de usucapião em curso, a seu turno.

Portanto, a sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos e os honorários devidos pelo autor são majorados a 15% sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a retificação de fl. 133.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator