



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000372929

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001453-44.2021.8.26.0271, da Comarca de Itapevi, em que é apelante IRACEMA DE SOUSA LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JULIA GRACIELLY SOARES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 37ª 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 AFONSO CELSO DA SILVA (Presidente), SERGIO DA COSTA LEITE E PEDRO KODAMA.

São Paulo, 15 de abril de 2025.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1001453-44.2021.8.26.0271

37ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELANTE: IRACEMA DE SOUSA LIMA

APELADO(A): JULIA GRACIELLY SOARES DE LIMA

MAGISTRADO (A): DR.(A) DANIELE MACHADO TOLEDO

VOTO: 30.694

ACÓRDÃO

Apelação – Ação de rescisão de contratual c/c reintegração de posse – Sentença de improcedência – Irresignação da autora.

Proteção possessória – Autora que não demonstrou o efetivo exercício de poder fático sobre o bem, tampouco o alegado empréstimo do imóvel à ré, não se desincumbindo de seu ônus probatório previsto no art. 373, inciso I, do CPC/2015 – Comodato verbal não comprovado – Provas dos autos que sustentam a argumentação da parte ré, evidenciando o exercício da posse por vários anos e a realização de construções e benfeitorias, de boa-fé.

Impossibilidade de se conferir natureza petitória à ação possessória – Precedentes – Hipótese em que, ademais, ainda que se considerasse a força dominial para fins de verificação da melhor posse, a solução não seria diversa, na medida em que a autora sequer comprovou o registro do título no cartório de registro de imóveis, à luz dos artigos 1.227 e 1.245 do Código Civil – Sentença mantida.

Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta pela autora contra a r. sentença proferida, cujo relatório se adota, que julgou improcedentes os pedidos da ação de rescisão de contratual c/c reintegração de posse, *in verbis*:

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido da exordial, nos termos do artigo 487, inciso I do CPC.

Em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das custas, despesas processuais, e, honorários advocatícios, que fixo em 15% quinze por cento) do valor atribuído à causa.

Observe-se a Gratuidade da Justiça deferida, considerando o disposto no artigo 98, § 3º do CPC.

De modo a evitar o ajuizamento de Embargos de Declaração, registre-se que, ficam preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha de raciocínio adotada, observando que o pedido foi apreciado e rejeitado nos limites em que foi formulado. Por corolário, ficam as partes advertidas, desde logo, que a oposição de embargos de declaração fora das hipóteses legais e/ou com postulação meramente infringente lhes sujeitará a imposição da multa prevista pelo artigo 1026, § 2º, do Código de Processo Civil.

Alega a apelante, em síntese, que: após a morte de sua genitora, realizou contrato de comodato verbal com um de seus irmãos, Rodrigo Carlos Martins, em meados de 2010, autorizando-o a permanecer no imóvel, sendo que ele passou a residir com a companheira Julia, ora apelada, até vir a óbito, em 26/10/2018; seu falecido irmão e Julia realizaram construção em cima de sua casa, ficando com o segundo e o terceiro andar, mas a autora nunca perdeu a posse do bem e, inclusive, mora lá atualmente; com a morte do seu irmão, houve o fim do contrato de comodato e a posse da

ré se tornou precária, pois ela reteve o imóvel mesmo após a solicitação de devolução; a construção foi realizada para adaptar o imóvel ao uso residencial, circunstância que afasta o direito à indenização pretendida; as testemunhas tentaram favorecer a apelada e prestaram informações falsas, devendo ser desconsiderados os seus depoimentos; com a notificação extrajudicial e a permanência da apelada no imóvel, restou caracterizado o esbulho; não há que se falar em usucapião, pois o comodato verbal persistiu enquanto durou a união entre a ré e o irmão da autora; o imóvel não foi doado pela mãe ao irmão da apelante, mas sim comprado por esta. Pugna, ao final, pela reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo, isento de preparo e contrarrazoado.

A recorrente juntou documentos novos às fls. 734/761, sobre os quais a apelada se manifestou às fls. 765/766.

É o relatório.

Cuida-se de ação de extinção de comodato c/c reintegração de posse em que a autora alega na inicial ser a legítima proprietária do imóvel localizado na Rua Bragança, nº 24, Amador Bueno, Itapevi/SP, conforme contrato de compra e venda datado de 29/08/1991, tendo autorizado sua genitora e seus dois irmãos a residirem em uma pequena casa de três cômodos que construiu no local.

Aduz que, após o falecimento de sua mãe, autorizou um de seus irmãos, Rodrigo Carlos Martins, a permanecer no imóvel mediante comodato verbal, fato que ocorreu em meados de 2010; o irmão passou a morar no local com sua companheira Julia, ora ré, até vir a óbito em

26/10/2018, tendo a autora permitido que Julia permanecesse no bem para que pudesse se restabelecer.

Apesar do acordo no sentido de que a ré arcasse com o pagamento de IPTU, água e luz, não houve o cumprimento dessas obrigações.

Passado um tempo, solicitou que Julia desocupasse o imóvel, mas ela não apenas se recusou, como também alugou o bem (pisos superior) a um terceiro, sem autorização da autora, que mora na mesma casa, no piso inferior.

Sustenta que já tentou retirar o locatário do imóvel, mas houve recusa, sob a alegação de que a locação foi feita com a ré, e não com a autora.

Acrescenta que já notificou a ré para desocupar o imóvel, ocasião em que ela defendeu ter havido melhoramentos por seu companheiro, de modo que o bem não pertenceria mais à autora.

Requeru, então, a reintegração de posse, além da fixação de taxa de ocupação no valor de R\$ 800,00, a partir da notificação da rescisão do comodato ou a partir da citação.

Citada, a ré apresentou contestação às fls. 51/74, alegando que no terreno há 3 casas construídas; a dos fundos ainda serve de moradia ao outro irmão da autora, a do meio foi construída pelo marido da ré para que sua mãe vivesse confortavelmente seus últimos anos de vida e, na frente do terreno, o casal também realizou construção para ali constituir família, pois Rodrigo dizia que sua falecida mãe deixara o imóvel para os filhos.

Argumenta que, quando adentrou no imóvel, a requerente não exercia mais a posse, pois se tratava de espaço vazio frontal não utilizado e cedido ao seu falecido marido por sua mãe, quando ainda era viva.

Ressalta que, depois do falecimento de Rodrigo, não houve qualquer conversa em que a autora tenha informado ser proprietária do terreno, bem como que apenas alugou a casa que construiu junto com o falecido marido porque a filha dizia que lembrava dele em todo canto; com o valor da locação, consegue efetuar o pagamento da casa alugada para morar com a filha, além de encaminhar 25% da verba para a outra filha de Rodrigo, Kamily.

Aponta que a posse é exercida há mais de 15 anos, ininterruptamente, conforme contas de consumo em nome do companheiro desde o ano de 2007.

Afirma que nunca recebeu qualquer notificação para desocupação do imóvel e que, quando construiu a casa da frente, de 3 andares, não houve qualquer oposição da autora, já que até então ela nunca havia mencionado ser a dona do imóvel.

Defende que, caso seja acolhido o pedido de reintegração de posse, deve ser reconhecido o direito de permanecer no imóvel até o pagamento integral de indenização pelas benfeitorias/construções, as quais, descontado o valor do terreno, giram em torno de R\$ 244.500,00.

Em réplica, a autora reforçou, em resumo, que notificou a ré para desocupação, que o imóvel lhe pertence e que as benfeitorias foram

realizadas para facilitação da ocupação da ré e do seu falecido companheiro, motivo pelo qual não devem ser ressarcidas; impugnou, ainda, o valor indenizatório pretendido pela parte contrária, requerendo a realização de perícia.

Designada audiência, a tentativa de conciliação restou infrutífera e foram ouvidas as testemunhas Rosimeire de Oliveira e Adriana Aparecida Pauloso Camargo, arroladas pela ré (fls. 591/595).

Laudo pericial de avaliação mercadológica juntado às fls. 602/637, sobre os quais as partes se manifestaram.

Após alegações finais, o feito foi sentenciado, julgando-se improcedentes os pedidos da inicial. Constatou-se a fundamentação:

Da análise do conjunto probatório, verifica-se que a parte autora acostou aos autos comprovante de pagamento de tributos, conta de água da Casa 03, e, instrumento de compra e venda do imóvel do lote 03 da quadra 10 do Jardim Amador Bueno (fls. 20/21, 22 e 18/19).

De outra banda, a ré acostou aos autos notas e pedidos de material de construção (fls. 75/241 e 417/419).

Além disso, a ré trouxe aos autos contas de luz a partir de novembro/2007 a outubro/2016 e maio/2017 e abril/2017, em nome de Rodrigo, da casa 01 (fls. 242/320 e 323/324) e, contas de água entre janeiro/2017 e março/2019 (fls. 321/322, 325/345) e contas entre maio/2019 e março/2022, em nome da ré (fls. 346/388).

Impende ressaltar que o instrumento particular de compromisso de compra e venda e o pagamento de tributos não são suficientes para comprovar o exercício da posse.

Logo, a autora não logrou êxito em demonstrar a existência do comodato verbal noticiado na inicial, a ocorrência de esbulho e a data em que teria ocorrido.

Com base nisso, verifico que a autora não comprovou os fatos constitutivos do direito por ela invocado, ônus que lhes competia, na forma do artigo 333, I, do Código de Processo Civil.

Assim, no cotejo das provas amealhadas, verifico que os fatos narrados na petição inicial não encontram respaldo probatório seguro a ensejar o acolhimento do pedido da ação.

Destarte, improcedem os pedidos de extinção de comodato, reintegração de posse e condenação ao pagamento de taxa de fruição.

Ante a improcedência do pedido da ação, prejudicada a análise do pedido contraposto de indenização por benfeitorias.

Não se vislumbra a prática de crime de falso testemunho pelas testemunhas no tocante à data do início da construção, conforme narrado pela autora, em suas alegações finais.

Isso porque a testemunha Rosimeire, quando questionada, afirmou não saber quando Rodrigo fez a primeira construção. Já a testemunha Adriana não especificou a data do início da construção, mas referiu-se à época de 2000.

Por fim, não há falar em condenação das testemunhas por litigância de má-fé, simplesmente porque elas não são litigante nos autos.

E razão assiste ao d. juízo *a quo*.

Vale destacar que, no âmbito das ações possessórias, embora se admita a discussão sobre a propriedade, esta ocorre exclusivamente para fins de análise da melhor posse, ao contrário do que aconteceria se de ação petítória se tratasse.

Os documentos juntados pela autora, inclusive as guias de IPTU e algumas contas de consumo (fls. 20/22 e 529/532), não são suficientes para comprovar a sua posse.

Nesse sentido:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DESPROVIDO. Ação possessória. Posse anterior e esbulho não demonstrados. Pretensão petitória do autor. Direito à proteção possessória não reconhecido. Ação de reintegração de posse promovida pelo proprietário do imóvel. Ausência de comprovação da posse do autor. As testemunhas ouvidas durante a instrução processual confirmaram que os réus, há pelo menos 25 anos, residem no endereço indicado na petição inicial. E as mesmas testemunhas alegaram desconhecer o autor. Comprovação de pagamento de IPTU e de cobranças do referido imposto realizada pela municipalidade que não demonstram posse sobre o imóvel. Pretensão do autor de reintegração fundada apenas na alegação de propriedade do bem. Inadmissibilidade. Juízo possessório não se confunde com o Juízo petitório. Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. Ação julgada improcedente. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (TJSP - Apelação Cível 1002854-62.2018.8.26.0084 – Rel. Alexandre David Malfatti - 12ª Câmara de Direito Privado – J. em 26/06/2023).

APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. Os requisitos do artigo 561 do CPC/2015 não restaram demonstrados. Não há provas de posse anterior. Pagamento de IPTU não é suficiente para comprovar a posse anterior. Imissão na posse com base em direito real diferente de posse anterior desafia ação petitória e não possessória. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP - Apelação Cível 1000087-29.2020.8.26.0101 – Rel. Emílio Migliano Neto - 18ª Câmara de Direito Privado – J. em 27/09/2022).

Da mesma forma, o instrumento particular de compromisso de cessão de direitos hereditários (fls. 18/19) não é capaz de demonstrar o efetivo poder fático sobre o bem, mormente diante da tese defensiva e da prova produzida pela parte ré.

Em verdade, os argumentos da autora se fundam especialmente na propriedade, que – como visto – se distingue da posse.

De toda forma, à luz do art. 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 (arts. 1.245 a 1.247)*”.

Na mesma linha, o art. 1.245 do mesmo diploma legal dispõe: “*transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*”.

Por conseguinte, ainda que se considerasse a força dominial para fins de atribuição de quem detém a melhor posse, a solução não seria diversa, eis que a autora não produziu prova do registro do título no RGI.

Também não há comprovação de que a ré tenha sido notificada extrajudicialmente para desocupar o bem, tampouco evidência clara acerca do comodato verbal, negado pela requerida em todas as suas manifestações.

Por outro prisma, as alegações da ré se afiguram verossímeis, valendo anotar que a apelante reconhece a construção dos andares superiores da casa por seu falecido irmão, em conjunto com a companheira, com o objetivo de estabelecer moradia.

Corroboram esse cenário as diversas notas fiscais e recibos anexados à peça de defesa (fls. 75/241 e 416/438), bem como os depoimentos das testemunhas ouvidas em audiência, dando conta de que a mãe

da autora, Dona Laura, era a pessoa tida como proprietária do bem, tanto que lá moravam alguns de seus filhos.

Com efeito, a autora não logrou êxito em demonstrar que tenha, de fato, realizado o empréstimo do imóvel, entregando-o ao seu falecido irmão e/ou à ré Julia.

De se notar que os documentos novos juntados em sede recursal (fls. 711/712 e 734/761), além de tardios, não suprem as lacunas probatórias dos fatos constitutivos do direito da autora.

Ademais, não há que se falar em desconsideração da prova testemunhal, eis que eventual imprecisão não se confunde com inverdade, sendo certo que o conteúdo dos depoimentos prestados em audiência está em consonância com o horizonte que se extrai dos autos.

Ausente, ainda, a suposta suspeição das testemunhas, porquanto não se vislumbra inimizade com qualquer das partes, amizade íntima ou interesse no litígio, consoante o art. 447, § 3º, do CPC.

Ressalte-se que a ação de reintegração de posse visa a recuperação de posse perdida, pressupondo posse anterior e esbulho e/ou turbação.

Nos termos do art. 561 do Código de Processo Civil, a proteção possessória só pode ser outorgada quando houver prova dos seguintes elementos: a) a posse; b) a turbação ou esbulho praticado pelo réu; c) a data da turbação ou do esbulho; e d) a perda da posse.

Sabendo-se que a discussão do feito se dá em termos de proteção possessória, as provas produzidas não tiveram o condão de demonstrar os fatos constitutivos do direito da autora, ônus que lhe competia, a teor do disposto no art. 373, inciso I, do Código de Processo Civil.

Como já se decidiu neste E. Tribunal:

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de reintegração na posse. Improcedência. Irresignação. Descabimento. Necessidade de que estejam preenchidos os requisitos previstos no Art. 561 do CPC para a caracterização do esbulho ou da turbacão.). Parte autora que não comprovou fato constitutivo de seu direito, nos moldes que lhe competia (Art. 373, I, CPC). Comodato verbal não comprovado. Ônus da requerente, sob pena de se impor à ré prova diabólica de fato negativo. Requerida, ademais, que apresentou fato modificativo do direito alegado pela requerente (Art. 373, II, do CPC), vez que sua posse decorre de transmissão hereditária de direito possessório anteriormente adquirido por seu genitor. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1028932-35.2023.8.26.0564; Relator (a): Rodolfo Pellizari; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/01/2025; Data de Registro: 13/01/2025 – sem grifos no original).

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELAÇÃO DO AUTOR DESPROVIDA. AÇÃO POSSESSÓRIA. APELANTE QUE NÃO COMPROVOU A POSSE ANTERIOR SOBRE O IMÓVEL. COMODATO VERBAL NÃO COMPROVADO. APELADO QUE DEMONSTROU A POSSE DE BOA-FÉ. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Reconhece-se a ausência de prova de posse anterior pelo apelante. A prova oral confirmou a posse do apelado, a partir da aquisição do imóvel por sua genitora em data anterior à indicada na matrícula do imóvel. Ausência de prova a respeito do comodato verbal. Pagamento de IPTU não era prova suficiente de posse. Incidência dos artigos 560

e 561, do CC. Apelante que não conseguiu comprovar a alegada posse do bem, mas pretendia fazer valer suposto direito de propriedade. As ações possessórias possuem como cerne da discussão o elemento fático (proteção da posse), não sendo, como regra, possível o manejo daquelas demandas para proteção do domínio. Ação julgada improcedente. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO (TJSP; Apelação Cível 1000226-95.2015.8.26.0346; Relator: Alexandre David Malfatti; Órgão Julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Foro de Martinópolis - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 15/01/2024; Data de Registro: 15/01/2024 – sem destaques no original).

DESERÇÃO – Descabimento – Recolhida a diferença do valor do preparo – Observância ao art. 1.007, § 2º do CPC – Recurso conhecido. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Alegação de existência de comodato verbal não comprovada – Pretensão fundada em direito de propriedade – Descabimento – Fato que, por si só, não confere proteção possessória – Sentença de improcedência mantida – Recurso desprovido (TJSP; Apelação Cível 1034902-72.2018.8.26.0602; Relator: Vicentini Barroso; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 04/10/2023; Data de Registro: 04/10/2023 – sem grifos no original).

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Alegação da existência de comodato verbal não comprovada. Provas dos autos que evidenciam que as partes conviviam maritalmente no imóvel litigioso, tanto é que o próprio recorrente admite que manteve com a recorrida relacionamento de 2011 a 2020 e que tiveram eles três filhos, tudo a evidenciar a existência de relacionamento afetivo duradouro, a expressar o exercício de posse justa e de boa-fé pela ré. Insuficiência da demonstração do domínio. Esbulho não caracterizado. Ausência dos requisitos inscritos no artigo 561, do CPC. Pedido inicial julgado improcedente. Sentença mantida. Recurso desprovido. Dispositivo: negaram provimento ao recurso (TJSP; Apelação Cível 1004642-48.2021.8.26.0362; Relator: João Camillo de Almeida Prado Costa; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi Guaçu - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/06/2023; Data de Registro: 26/06/2023 – sem destaques no original).

De rigor, portanto, a manutenção da r. sentença, com a majoração dos honorários sucumbenciais para 17% sobre a base de cálculo definida em primeiro grau, *ex vi* do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, observada a gratuidade da justiça.

Vale observar que foram analisados todos os argumentos capazes, em tese, de alterar a solução dada ao caso.

Anote-se, em conclusão, que para acesso às instâncias extraordinárias não é preciso mencionar expressamente todos os preceitos legais deduzidos pelas partes, sendo pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais bastando que a questão posta tenha sido decidida (ED em RMS nº 18205-SP, rel. Min. Felix Fischer, j. 18/04/2006).

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

AFONSO CELSO DA SILVA

Relator

(assinado digitalmente)