



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000388780

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003950-74.2022.8.26.0407, da Comarca de Osvaldo Cruz, em que é apelante SERGIO ROBERTO DOMENICALE, são apelados SANDRA REGINA DOMINICALE MACIEL e MAURI DE OLIVEIRA MACIEL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1003950-74.2022.8.26.0407

APELANTE: SERGIO ROBERTO DOMENICALE

APELADOS: SANDRA REGINA DOMENICALE MACIEL E OUTRO

ORIGEM: FORO DE OSVALDO CRUZ – 1ª VARA

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). LUCAS RICARDO GUIMARÃES

VOTO Nº 12550

EMENTA:

DIREITO CIVIL – APELAÇÃO – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – CONTRATO VERBAL – COMODATO – BENFEITORIAS – INEXISTÊNCIA DE DEVER DE INDENIZAR – CC, ART. 584 – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 480/486, julgou a ação de indenização por danos materiais ajuizada por SERGIO ROBERTO DOMENICALE em face de SANDRA REGINA DOMENICALE MACIEL e MAURI DE OLIVEIRA MACIEL, nos seguintes termos: *“julgo improcedentes os pedidos, extinguindo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência, a parte autora arcará com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como, com o pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa (art. 85, § 2º, CPC), observada a gratuidade judiciária concedida à fl. 280”*.

Inconformado, recorre o autor, primeiro, alega cerceamento de defesa pela não realização de perícia técnica para apurar o valor e a natureza das benfeitorias e, a necessidade de oitiva testemunhal para demonstrar o contrato verbal. No mérito, firma a inexistir prazo para a restituição da coisa e terem firmado contrato verbal, tendo quitado o imóvel

junto a CDHU e realizado benfeitorias para valorização. Pede o provimento do recurso para que a r. sentença seja anulada e, no mérito pela procedência do feito (fls. 489/502).

Recurso regularmente processado, com apresentação de contrarrazões (fls. 509/514).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Consta da narrativa que os réus celebraram negócio jurídico de compra e venda de imóvel com a CDHU, mediante financiamento imobiliário, de imóvel localizado no Lote 04, Quadra B, Rua Professor Nelson Rodrigues, nº 150, Conjunto Habitacional Álvaro Campoy, na cidade de Osvaldo Cruz – SP. Apesar da propriedade pertencer formalmente aos requeridos, efetuou o pagamento integral do financiamento, além de diversas benfeitorias na residência, em razão de promessa verbal de transferência da propriedade que não se concretizou. Pede o pagamento de danos materiais, referentes as prestações do financiamento e as benfeitorias realizadas.

As preliminares devem ser rejeitadas.

Nos termos do art. 370 do CPC, o juiz é o destinatário das provas e assim, cabe a ele a atribuição do papel dinâmico da instrução probatória.

Conforme reconhecido pelo e. juízo a quo, os elementos constantes do processo foram suficientes para o julgamento da

lide.

No caso, dispensável a prova técnica para dimensionar a valorização pelos investimentos realizados referente às benfeitorias que sequer foram descritas na inicial. Igualmente, a prova testemunhal para comprovar estar na posse do imóvel desde a entrega do bem pela CDHU, no caso, frente ao contrato verbal de comodato firmado, não alteraria a solução do feito.

Portanto, não existe razão para a anulação da r. sentença.

No mérito, o contrato de comodato configura-se pela cessão temporária e gratuita de bem infungível, podendo ser escrito ou verbal.

A doutrina e a jurisprudência têm reconhecido a existência do comodato modal, no qual o pagamento de despesas para a fruição do bem não o desnaturam.

Sobre o tema, ensina Arnaldo Rizzardo¹:

Efetivamente, é possível que se firme o contrato em vista de prestar o comodatário certas obrigações ao comodante. Daí a denominação "comodato modal", empregando-se a palavra "modo" com o significado de ônus ou encargo. No caso, mais especificamente, o encargo, ou ônus, não destrói a gratuidade, nem o animus commodandi, mas restringe apenas a liberalidade praticada.

(...)

De sorte que o comodato modal se define como o empréstimo gratuito de coisa não fungível, por determinado período de tempo, com a obrigação do comodatário de atender certos encargos.

Os encargos não são aqueles decorrentes do comodato puro, como de guarda, de uso conforme a natureza da coisa, de restituição no vencimento do prazo. Transcendem estas obrigações naturais e constituem uma forma de beneficiar o

¹ Contratos. 13^a. ed. rev. e atual. - Rio de Janeiro: Forense, 2013, p. 583/584.

titular do domínio. Assim, ocorre no empréstimo de um prédio, onde se estipula que o beneficiado pagará as despesas necessárias para a conservação, como de seguro, zelador, guarda-noturno, energia elétrica, água, limpeza, etc. Caso não existisse o comodato, tais encargos caberiam ao proprietário.

De certo que não há descaracterização do contrato de comodato em virtude da responsabilidade do comodatário pelas despesas decorrentes do uso e gozo do bem como no caso em que o recorrente ficou responsável pelas despesas do imóvel como o pagamento das mensais do financiamento da CDHU e os impostos.

Observa-se, toda documentação juntada, carnês do financiamento, termo de quitação, certidão de escritura pública e demonstrativos de contas e impostos, estão em nome dos apelados (fls. 34/267, 313/317, 322/323 e 376/472

Não se pode olvidar que, nos termos do art. 582, do Código Civil, o comodatário deve conservar a coisa emprestada como se fosse sua, restituindo-a nas mesmas condições em que foi entregue. Assim, a hipótese examinada cuida de negócio jurídico que não se classifica como comodato puro e nem como locação, mas como comodato modal, com encargos que não o desnaturam.

Quanto ao pleito indenizatório formulado pela apelante, também não cuidou de descrever os investimentos que diz ter realizado, quais valores, quando teriam sido feitos, de forma a propiciar adequado exame da questão.

Ainda, inexistente comprovação inequívoca de que as benfeitorias empregadas no imóvel são classificadas como necessárias, tampouco que houve autorização dos comodantes para realizá-las. Eventuais benfeitorias para a facilitação da ocupação do imóvel não

configuram benfeitorias necessárias passíveis de indenização, mas sim benfeitorias úteis. As reformas consistentes em benfeitorias úteis não autorizadas pelo proprietário e usufruídas pelo autor ao longo dos anos em que permaneceu no imóvel graciosamente não são passíveis de indenização.

Ressalte-se, a indenização das benfeitorias no imóvel pelo comodatário é excepcional, já que o art. 584 do Código Civil veda que o comodatário recobre o comodante pelo uso e gozo da coisa emprestada.

Assim, os argumentos trazidos, em sede recursal, não são suficientes para a modificação das conclusões a que chegou o julgador *a quo* a partir da análise do conjunto probatório que aportou aos autos.

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO**. Majoram-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, parágrafo 11, do C.P.C, observada a gratuidade.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR