



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391010

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1009520-77.2022.8.26.0007, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTÔNIO MARIANO MENDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelada MARIA BARBOSA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª 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 PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 7020

Apelação nº 1009520-77.2022.8.26.0007

Apelante: Antônio Mariano Mendes

Apelado: Maria Barbosa dos Santos

Comarca: São Paulo – Foro Regional VII - Itaquera

APELAÇÃO. Ação de reintegração de posse. Sentença de procedência. Irresignação do réu. Descabimento. Comodato verbal. Empréstimo gratuito de coisa não fungível. Art.579, do Código Civil. Réu que ingressou voluntariamente nos autos. Data que deve ser considerada para fins de constituição em mora. Restituição da coisa. Esbulho caracterizado pelo descumprimento. Pagamento de alugueres. Inteligência do art.582 do Código Civil, segunda parte. Benfeitorias. Ausência de prova. Impossibilidade do comodatário postular o direito de retenção. Precedente. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO.

Trata-se de apelação interposta contra a r.sentença proferida às fls.243/250 que, nos autos da ação de reintegração de posse c.c arbitramento de aluguel, julgou procedentes os pedidos para *“determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial, bem como para CONDENAR o réu a pagar à autora os aluguéis mensais no valor de R\$ 710,00,(setecentos e dez reais), com data base janeiro/2024, devidos somente a partir do ingresso espontâneo nos autos (21/07/2022), corrigido monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo desde a citação, observando a partir do dia 28.08.2024 os critérios ditados pelo direito intertemporal (Lei nº 14.905/2024) a correção monetária será calculada pelo IPCA-IBGE; e acrescida de juros legais calculados pela Taxa Selic, descontado o valor do IPCA do período, nos termos dos arts. 389 e 406 do Código Civil e do Recurso Especial nº 1.795.982/SP (Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 21.08.2024), também a partir da citação”*.

Recorre o apelante sustentando, em síntese, que *“é possível compreender que o imóvel foi construído com recursos*

próprios do Apelante, onde deveriam ser discutidos os valores das benfeitorias realizadas; ao contrário do que concluiu o juízo a quo ao não enfrentar o requerimento do Apelante apresentado na contestação quanto ao direito de retenção pelas benfeitorias, em favor do Apelante, com ABSOLUTO RESPEITO, o juízo a quo além de ter se equivocado completamente, ainda com a decisão que prolatou, traz em favor da Apelada o enriquecimento sem causa, o que é vedado no direito; a jurisprudência majoritária e consolidada admite a apresentação do simples pedido de retenção de benfeitoria realizado na contestação”. Postula, ainda, a concessão de efeito suspensivo ao recurso.

Requer a reforma da sentença “para determinar que o Apelante fique residindo no imóvel, pagando um valor de R\$ 355,00 de aluguel (laudo de fls. 193/209), correspondente a 50% do valor apurado, permanecendo no imóvel o tempo necessário até se esgotar o valor que lhe cabe do imóvel (R\$ 71.000,00)”

Contrarrazões juntada às fls.273/283.

Recurso tempestivo, regularmente processado e desacompanhado das custas de preparo por ser o apelante beneficiário da justiça gratuita.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Nos termos do art.1.012, do CPC, recebo o recurso com efeito suspensivo.

Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse cumulada com Arbitramento de Aluguel com pedido de liminar, visando a parte autora, desde logo, à concessão de liminar para reaver e retomar a posse do imóvel descrito na inicial (Rua Antônio Ferrari, nº 29, Jardim Moreno, São Paulo SP matrícula de fls. 65/67), que foi cedido ao requerido a título de comodato verbal, por prazo indeterminado, porém, mesmo notificado judicialmente, recusa-se a devolvê-lo, e ao final a rescisão

do contrato de comodato, além da condenação do réu ao pagamento de aluguel a partir de março de 2018.

O douto magistrado de origem julgou procedentes os pedidos.

Pois bem.

Em que pese a insurgência do apelante, **o recuso não comporta provimento.**

De proêmio, mister consignar ser incontroverso nos autos que o imóvel em questão foi cedido pela apelada (autora) ao apelante (e a sua companheira falecida – filha da apelada) por **comodato verbal**, conforme consta da própria narrativa trazida na contestação (fl.98).

Nesse sentido, o contrato de comodato se caracteriza pelo **empréstimo gratuito de coisa infungível**, nos termos do art.579, do Código Civil.

Conquanto não tenha havido a prévia notificação do apelante para a retomada do imóvel (constituição em mora), nos moldes do art.582, do Código Civil, há de se considerar a data da citação do réu (art.240, do CPC) e, no caso dos autos, **a data do ingresso espontâneo do apelante**, tal como asseverado pelo d.magistrado de origem.

Tendo ciência do encerramento do contrato de comodato (diante do ingresso espontâneo nos autos), cabe ao comodatário restituir o bem ao comodante, certo de que o descumprimento **caracteriza o esbulho**, passível de retomada pela via judicial.

Sobre o tema:

"APELAÇÃO – AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA – PESSOA FÍSICA – DESEMPREGADA – ISENTA – I – Sentença de procedência – Recurso da ré – II - Benefício da assistência judiciária gratuita reiterado em sede recursal - Presunção decorrente da declaração de insuficiência de recursos que deve ser elidida por prova em contrário - Hipótese em que a ré comprovou, através dos documentos acostados aos autos, que está desempregada e que não declara imposto de renda – Contratação de advogado particular

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que não obsta a concessão da benesse – Ausência de elementos para afastar a presunção iuris tantum que milita em favor do requerente do benefício – Novo Código de Processo Civil que, ao regular alguns aspectos da assistência judiciária, corrobora o entendimento deste Relator – Inteligência dos arts. 98 e 99, §§ 2º, 3º e 4º, do NCPC – Benefício concedido – Apelo, neste aspecto, provido". "APELAÇÃO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – POSSE – ESBULHO – COMODATO – USUCAPIÃO – I - Autora que logrou provar sua posse anterior, bem como o esbulho praticado pela ré, preenchendo os requisitos do art. 561 do NCPC – Autora, ainda, que através de contrato verbal, permitiu que seu filho e a ré residissem no imóvel – Caracterizado o comodato entre as partes, uma vez que o imóvel foi cedido a título gratuito – Inobstante a ré tenha permanecido no local, após o divórcio do casal, cabível a restituição do imóvel - Prescindibilidade, ante as peculiaridades do caso, da necessária e eventual notificação premonitória, constituindo-se a comodatária em mora da data da citação, a teor do art. 240 do NCPC – Precedentes deste E. TJ - Permanecendo a ré no imóvel, após sua constituição em mora, caracterizado o esbulho – Ré que não fez prova dos pagamentos supostamente realizados para a compra do imóvel – Suposta aquisição por compra e venda pelo ex-casal que sequer foi mencionada no acordo de divórcio homologado judicialmente - Esbulho caracterizado - Ação procedente – Sentença mantida - II – Impossibilidade de reconhecimento da usucapião, vez que ausente o elemento relativo ao animus domini, isto é, intenção de ser dono – Imóvel cedido a título de comodato – Inteligência do art. 1.208 do CC - Ação procedente - Sentença mantida – III – Deixa-se de majorar os honorários advocatícios recursais, com fundamento na tese do Tema nº 1.059 fixada pelo STJ - Apelo improvido". (TJSP; Apelação Cível 1000324-87.2022.8.26.0523; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Salesópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 23/09/2024; Data de Registro: 23/09/2024)

Outrossim, nos termos do art.582 do Código Civil, segunda parte, “O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante” (g.n).

Sendo assim, irretocável a sentença que reconheceu o direito do autor/apelado em reaver o seu imóvel, bem como a condenação do apelante ao

pagamento de aluguéis mensais contados a partir do ingresso espontâneo nos autos (21/07/2022).

A tese defendida no presente recurso sobre as benfeitorias feitas no imóvel não prospera, porquanto desacompanhadas das provas pertinentes.

O apelante apenas deduziu alegação genérica, sem a juntada de qualquer documento relacionado ao pagamento de despesas, deixando de apontar o que fora “melhorado” no imóvel. A única prova defendida pelo apelante refere-se ao depoimento de fl.176, totalmente isolado dos demais elementos dos autos.

Inobstante tal, eventual despesa feita com o uso e gozo da coisa não pode ser recobrada do comodante, a teor do art.584 do Código Civil.

Desta feita, **não há que se falar em direito de retenção sem qualquer lastro probatório.**

Destaca-se precedente da 28ª Câmara do TJSP: “**LOCAÇÃO. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. Cerceamento de defesa que não se identifica na espécie. Magistrado que expôs satisfatoriamente as razões do seu convencimento. Hipótese em que a parte apelante permitiu a preclusão da prova pericial, a tornar irrelevante a oitiva de testemunhas, quadro a autorizar o encerramento da instrução. Preliminar repelida. A ausência de provas a respeito das benfeitorias impede o direito de retenção. Inviável condenar a autora como litigante de má-fé, inexistentes indícios a justificar a sanção. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1018232-61.2022.8.26.0361; Relator (a): Ferreira da Cruz; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/01/2025; Data de Registro: 29/01/2025).**

Mantida, pois, a sentença tal como lançada.

Assim, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, majoro a verba honorária de sucumbência para 12% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade da justiça.

Pedro Paulo Maillet Preuss – relator