



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406970

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004524-93.2023.8.26.0106, da Comarca de Caieiras, em que é apelante AILTON COELHO DE AMORIM, é apelada SANDRA MARQUES DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª 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 JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MÁRCIO BOSCARO

Relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº: 7.330

Apelação Cível nº 1004524-93.2023.8.26.0106

Comarca: Caieiras

Apte.: Ailton Coelho de Amorim

Apda.: Sandra Marques de Oliveira

MM. Juiz: Daniel Nakao Maibashi

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. IMÓVEL. COMODATO VERBAL.

Pretensão de condenação da ré ao pagamento de aluguéis, quanto ao período que sucedeu a denúncia do contrato de comodato verbal. Sentença de improcedência. Insurgência. Descabimento. Incidência dos alugueres, em tese, após o prazo de notificação extrajudicial. Hipótese, todavia, em que reconhecido o direito da ré a ser indenizada pelas benfeitorias realizadas no imóvel (autos nº 1000609-41.2020.8.26.0106), bem assim o direito de retenção enquanto possuidora de boa-fé. Inteligência do artigo 1.219 do Código Civil. Inexigibilidade dos alugueres que se impõe. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 773/776, que julgou improcedente o pedido inicial, condenando o autor ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Aduz o apelante, em síntese, que a controvérsia restrita à reintegração de posse e correspondente indenização pelas benfeitorias no imóvel, a rigor, não interfere na relação jurídico-material delineada nos autos, sendo

certo que, em sendo mantido o decreto originário, incorrerá a apelada em manifesto enriquecimento ilícito. A própria sentença, nesse sentido, reconheceu a precariedade da posse da comodatária após a denúncia do contrato, daí não podendo permanecer no imóvel graciosamente. Postula, destarte, a reforma da sentença.

Regularmente processado, o recurso foi contrariado às fls. 799/805.

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de arbitramento de alugueres ajuizada por Ailton Coelho de Amorim em face de Sandra Marques de Oliveira, aduzindo, em síntese, que é proprietário do imóvel situado na rua Amadeus Simonete, nº 152, Jardim Marcelino, Caieiras /SP. Afirmou que, em janeiro/90, por meio de contrato de comodato, cedeu a posse do imóvel para seu irmão (Dário), tendo ele levado a ré para que ali residissem. Afirmou que, em agosto/16, a ré e Dário dissolveram a união estável havida entre eles (processo nº 1000388-63.2017.8.26.0106), sendo que Dário teria saído do imóvel e a ré permanecido de forma clandestina. Alegou que tentou reaver o imóvel de forma amigável, sem sucesso. Afirmou que ajuizou ação possessória (processo nº 1000609-41.2020.8.26.0106), cuja reintegração restou condicionada à prévia indenização das benfeitorias realizadas pela ré. Iniciado o cumprimento de sentença (processo nº 0002107-24.2022.8.26.0106), foi determinada a realização de perícia das benfeitorias; no entanto, o processo foi arquivado por abandono, pois não foram pagos os honorários periciais, sendo que a ré seria responsável por 50% do valor. Argumentou que a ré não pretende receber a indenização pelas benfeitorias, mas sim, permanecer morando gratuitamente no imóvel. Requereu, assim, o arbitramento de alugueres, no importe de R\$ 1.000,00 mensais, a partir de agosto/16 ou, subsidiariamente, a partir do trânsito em julgado da ação de reintegração de posse, em 16/9/22.

O douto sentenciante, às fls. 773/776, julgou improcedente a pretensão inicial, contra o que se volta o apelante.

Sem razão, todavia.

Conforme se infere dos autos, colhe-se

incontroverso que o imóvel em questão pertence ao autor (fls. 16/17) e que a ré ali residiu com o irmão dele, com quem convivia em união estável, no período compreende entre 1990 e 2016.

Ainda que se trate de comodato por prazo indeterminado, este não é perpétuo. Pode o comodante denunciá-lo para reaver a posse direta do bem, querendo, sendo a notificação extrajudicial suficiente para constituir o comodatário em mora.

Assim que a ocupação exclusiva, não consentida e não remunerada do imóvel, a rigor, outorga ao comodante o direito de pagamento da respectiva contraprestação, na forma do artigo 582 do Código Civil, segundo o qual:

“O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante”.
(Destaquei)

É dizer, uma vez ciente o comodatário da oposição ao uso do bem e decidindo nele permanecer, deve arcar com o pagamento de aluguel, afinal, a verba corresponde à contrapartida pela ocupação exclusiva do bem, que não pode, sem causa, ser graciosa, pena de indevido enriquecimento do ocupante.

No caso, porém, verifica-se que houve a realização de benfeitorias no imóvel do autor, conforme assim reconhecido na ação de dissolução de união estável (autos nº 1000388-63.2017.8.26.0106) entre a ré e seu então companheiro (irmão do autor), que ali residiam.

Não por outra razão, o direito de o apelante reintegrar-se na posse do imóvel, tal como já reconhecido na correspondente ação por ele aforada (autos nº 1000609-41.2020.8.26.0106), está condicionado à prévia indenização das aludidas acessões/benfeitorias, o que, entretanto, aparentemente não se verificou.

Ainda, no que interessa ao cumprimento de

sentença exarada naquela ação possessória, bem anotou o douto sentenciante, *in verbis*:

“(...) em consulta ao cumprimento de sentença do processo de reintegração de posse (autos nº 0002107-24.2022.8.26.0106), nesta data, verifiquei que o feito apenas aguarda a realização de perícia para apurar o valor das benfeitorias realizadas pela ré e por seu ex-companheiro no imóvel do autor. Ainda, compulsando referidos autos, não se verifica que a ré tenha dado causa ao atraso na realização da perícia ou praticado qualquer ato ilícito processual com essa finalidade. Os processos indicados na inicial correram normalmente e a sentença que condicionou a reintegração de posse à indenização está sendo devidamente cumprida, sendo impertinente o pagamento de alugueis”.

Ante tais peculiaridades, calha reconhecer a inexigibilidade dos alugueres que pretende receber o apelante, posto que incompatível com o direito de retenção de que goza a apelada (possuidora de boa-fé), como meio legítimo de lhe garantir o recebimento da indenização pelas benfeitorias.

Cite-se, a propósito, o escólio de Marco Aurélio

Bezerra de Melo:

“O direito de retenção assegurado ao possuidor de boa-fé é um meio coercitivo para obrigar o retomante a pagar as benfeitorias realizadas. É extensível também, por analogia, às acessões (art. 1.255 do CC). Funda-se em tal regra em um princípio de justiça, pois não se deve permitir que uma pessoa exija um direito seu sem que realize a sua obrigação. Se o retomante tem contas a prestar ao desapossado, não poderá, como regra, efetuar esse direito antes de realizar a sua prestação” (Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência / Anderson Schreiber ... [et al]. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 887).

Correta, portanto, a r. sentença atacada, a não merecer reparos, majorando-se a verba honorária para 12% sobre o valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, §11, do CPC, observada a gratuidade judiciária de que goza o apelante.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator