



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1019173-11.2022.8.26.0361, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é apelante BENEDITO MENDES DE FARIA (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), é apelado SIDNEY NEVES REGO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA E FRANCISCO GIAQUINTO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APEL. Nº: 1019173-11.2022.8.26.0361

APTE.: BENEDITO MENDES DE FARIA

APDO.: SIDNEY NEVES REGO

COMARCA: MOGI DAS CRUZES

JUIZ(A): GUSTAVO ALEXANDRE DA CÂMARA LEAL BELLUZZO

VOTO Nº: 7635

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. POSSE PRETÉRITA. INSURGÊNCIA DO RÉU. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em Exame

Ação de reintegração de posse ajuizada por Sidney Neves Rego contra Benedito Mendes de Faria, alegando comodato verbal e o consequente esbulho possessório. O autor afirma ser proprietário de imóvel situado em Mogi das Cruzes/SP e que o réu não desocupou o imóvel após notificação judicial, caracterizando o esbulho.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em verificar a existência de comodato verbal e a posse anterior do autor sobre o imóvel.

III. Razões de Decidir

Mitigação dos efeitos da revelia, nos termos do artigo 345, inciso IV, do CPC, considerando que há contradição da tese do autor com elementos de convicção existentes nos autos.

O autor não apresentou provas eficientes da existência do comodato verbal e a posse pretérita do imóvel, que, ademais, são contrariadas por documentação coligida nos autos. Documentos acostados que indicam que o requerido tinha a posse do imóvel em data anterior ao alegado comodato verbal, corroborando a ausência de posse do autor.

Posse do réu, portanto, que não decorre de comodato verbal estabelecido com o autor.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido. Improcedência dos pedidos autorais.

Tese de julgamento: 1. A ausência de prova do comodato verbal inviabiliza a reintegração de posse. 2. A posse anterior do réu é corroborada por documentos e testemunhos.

Legislação Citada: CPC, arts. 344, 345, 373, I e II, 561; CC, art. 1.200.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1004435-98.2022.8.26.0302, Rel. Márcio Teixeira Laranjo, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 08.02.2024.

TJSP, Apelação Cível 1002076-24.2021.8.26.0590, Rel. Nelson Jorge Júnior, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 18.10.2023.

TJSP, Apelação Cível 1007929-65.2018.8.26.0704, Rel. Heraldo de Oliveira, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 14.03.2022.

Vistos.

Trata-se de apelação contra a sentença de fls. 456/459 julgou procedente o pedido da ação, nos seguintes termos:

“Ante o exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE a ação de reintegração de posse movida por Sidney Neves Rego em face de Benedito Mendes Faria, resolvendo o mérito nos termos do art. 487, I, do CPC, para o fim de DETERMINAR a reintegração do requerente na posse do imóvel situado na Rua Sergipe, nº 77, Chácara Guanabara, localizado nesta Comarca e defiro a liminar determinando-se a reintegração de posse em favor da parte autora, expedindo-se o necessário mandado. Excepcionalmente, em homenagem ao direito de moradia, concedo prazo de 30 dias para desocupação voluntária, contados da prévia notificação. Decorrido o prazo sem a desocupação, já fica deferida a reintegração forçada, bem como o auxílio de força policial, caso necessário. Sucumbente, condeno a requerida ao pagamento das custas, despesas do processo e dos honorários advocatícios do patrono da parte requerida, que fixo em 10% do valor da causa atualizado. Observe-se, no entanto, a gratuidade concedida ao réu.

A condenação será corrigida e os juros moratórios

calculados com base nos índices eventualmente ajustados pelas partes. E, na ausência de estipulação prévia, a correção se dará pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, desde a data acima indicada até 28.08.2024, sendo corrigida a partir de 29.08.2024 pelo IPCA-15, conforme alterações advindas da Lei nº 14.905/2024. E, os juros moratórios serão de 1% ao mês até 28.08.2024 e, a partir de 29.08.2024, pela taxa SELIC com dedução do IPCA, nos termos da atual redação do art. 406, §1º, do Código Civil, observando-se também o disposto no art. 406, §3º, do Código Civil.”

Recurso do réu (fls. 474/493), no qual alega a ausência de elementos aptos a corroborar a tese autoral de comodato verbal. Impugna a validade dos documentos apresentados pelo requerente. Discorre acerca dos efeitos da revelia.

Em resposta, o autor defende a manutenção da sentença.

É o relatório.

Em juízo de admissibilidade, verifica-se que o recurso é tempestivo e foi regularmente processado, sendo isento de preparo dada a gratuidade de justiça concedida (fls. 396/404), recebido com efeito suspensivo, com resposta (fls. 497/502).

Cuida-se de ação de reintegração de posse, ajuizada por Sidney Neves Rego em face de Benedito Mendes de Faria, na qual sustenta a parte autora ser proprietária do imóvel situado na Rua Sergipe, nº 77, Chácara Guanabara, Mogi das Cruzes/SP, e que firmou comodato verbal com o réu para que este pudesse residir no imóvel, em março de 2019, conforme retificado na emenda à inicial (fls. 81/83).

Narra ter celebrado compromisso de compra e venda em 30.01.2019 com a empresa SOINCO IMOBILIÁRIA E LOTEAMENTOS S/S LTDA. (fls. 93/97) e que realizou o registro da aquisição do imóvel em março de

2021, conforme consta nas certidões de fls. 98/102 e 214/219. Alega ter notificado judicialmente o réu para rescindir o comodato verbal, mandado expedido pela 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes nos autos nº 1000888-67.2022.8.26.0361, mas não foi cumprido pelo réu, configurando o esbulho (fls. 25/28, 67 e 72).

Devidamente citado, o réu deixou de apresentar contestação (fls. 124), tendo a magistrada de origem reconhecido a revelia e julgado procedente o pedido da ação de reintegração de posse (fls. 125/127).

Em sede recursal, o réu interpôs recurso de apelação, provido por esta Turma Julgadora, que anulou o *decisum*, nos seguintes termos:

“[...] Com a devida vênia e respeitando-se o entendimento da MM. Magistrada a quo, não se vislumbra a comprovação da posse indireta pelo autor. No boletim de ocorrência de fls. 11/13 há informação de que o bem litigioso serve de residência do réu e de seus filhos, mas que é de propriedade do autor. Da qualificação que consta na petição inicial e do comprovante de endereço de fls. 14 extraem-se que o autor reside em imóvel próximo ou vizinho ao bem litigioso. Consta uma terceira como proprietária do imóvel, registrado na matrícula nº 65.343 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (fls. 21/24). Na notificação extrajudicial de fls. 25/28, o autor informa sua intenção de rescindir o comodato verbal celebrado com o réu, em 01.03.2018, tendo em vista que este permitia o ingresso de terceiros no imóvel, desejando vender a área, e em decorrência de ameaças irrogadas pelo segundo ao primeiro (fls. 25/28). Determinada a emenda da petição inicial (fls. 77/78), o autor informa que adquiriu o terreno localizado em frente de sua residência justamente o bem imóvel objeto desta demanda e “ingressou na posse do imóvel em 30/01/2019, quando então passou a realizar várias benfeitorias no imóvel” (fls. 82). Alegou que o esbulho se deu em 31.12.2021 (fls. 83). O instrumento de compromisso de compra e venda foi juntado a fls. 93/97, assim como a matrícula atualizada (fls. 98/102). para

apresentar contestação transcorreu in albis (fls. 124). Do relatado acima extrai-se a instrução deficiente da petição inicial e que o autor é proprietário do imóvel ocupado pelo réu, após ter providenciado o registro do justo título na matrícula correspondente. No entanto, a ação possessória prescinde da comprovação da propriedade. A discussão aqui se limita à verificação da melhor posse. Nada mais. E o acervo probatório, se não favorece a versão do réu trazida nas razões do recurso, ao menos exterioriza a existência de dúvida quanto ao direito deduzido pelo requerente. Ainda que tenha sido reconhecida a revelia, a presunção de veracidade dos fatos alegados na petição inicial (arts. 344 e 345 do CPC) é relativa, máxime se estiverem em contradição com provas existentes nos autos, devendo o juiz determinar a produção de provas, de que é destinatário, caso julgue necessária. In casu, o julgamento antecipado da lide mostrou-se, com a devida vênia, precipitado. A alegação de comodato verbal é unilateral e, das manifestações do autor, extraem-se alegações contraditórias: consta da notificação extrajudicial que o comodato se estabeleceu em 01.03.2018, mas o imóvel teria sido adquirido apenas em 30.01.2019, data na qual o autor afirma que passou a exercer a posse. O réu já detinha a posse direta do imóvel antes do autor adquirir a posse indireta? Nada há nos autos que esclareça esse fato. A existência da posse anterior e do esbulho é elemento essencial na proteção possessória. Se não exercia a parte autora posse anterior sobre o bem imóvel em questão, direta ou indireta, não pode sofrer esbulho, turbacão ou ter sua posse ameaçada. Neste sentido dispõe o artigo 561 do Código de Processo Civil: “Art. 561. Incumbe ao autor provar: I - a sua posse; II - a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbacão ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração”. O ônus probatório, aqui, não pode ser imposto ao réu, pois fazê-lo resultaria na imposição da prova de fato negativo, qual seja, o de que inexistiu comodato verbal entre os litigantes. Caberia ao autor, por conseguinte, demonstrar, ainda que minimamente, a existência da relação comodatária anterior ao esbulho, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil. Como o autor em nenhum momento produziu prova mínima que fosse capaz de demonstrar a existência do contrato de comodato verbal supostamente firmado entre os litigantes, até a citação e prazo para defesa do réu, salvo melhor juízo, competia ao

magistrado sentenciante determinar a produção de provas que julgasse necessárias. Ora, a ausência de prova torna a tese arguida irrelevante. Neste sentido nos ensina Cândido Rangel Dinamarco: “Subjacente ao conceito do ônus da prova e às normas sobre sua distribuição está uma importantíssima regra de julgamento, não escrita mas inerente e vital ao sistema, segundo a qual as alegações controvertidas mas não comprovadas devem ser havidas como contrárias à realidade dos fatos ou, por outras palavras, fato não provado é fato inexistente” (in Instituições de Direito Processual Civil, Vol. III, 7ª ed., São Paulo: Malheiros, 2017, p. 92, tópico nº 960). Se inexistir comodato verbal, esvaído o sustentáculo da tese do autor, não se mostrará injusta a posse exercitada pelo réu, observado o disposto no art. 1.200 do Código Civil.” (fls. 396/404).

Com o retorno dos autos à origem, as partes foram intimadas para especificarem provas a serem produzidas, sendo determinada a realização de audiência de instrução, conciliação e julgamento pelo juízo *a quo* (fls. 421/422).

Depreende-se do Termo de Audiência a realização da oitiva de Celita Soares, como informante, e a prejudicialidade da oitiva das demais testemunhas arroladas pelo réu, diante da ausência no ato processual (fls. 449).

Em novo julgamento, o magistrado julgou procedente a ação, nos seguintes termos:

“Os elementos dos autos levam ao reconhecimento da revelia, uma vez que a parte requerida, embora citada, não ofertou contestação, deixando transcorrer “in albis” o prazo previsto na citação (fls. 121). Oportunizadas às partes a produção de provas, houve a produção de prova oral. O requerente demonstrou nos autos a propriedade do imóvel, vez que as certidões de fls. 98/102 revelam que o requerente é o proprietário do imóvel descrito na inicial. Outrossim, a alegação de que o autor firmou contrato verbal de comodato com o réu é indicativo da existência de relação de posse indireta do requerente sobre o imóvel, de modo

que, a posse do réu tornou-se precária quando após a devida notificação para que o desocupasse, decidiu pela sua permanência no local (fl. 72). Ainda, ressalta-se que, conforme preceitua o artigo 1.196 do Código Civil, a posse é o exercício de um dos poderes inerentes da propriedade, de modo que aquele que é proprietário é também possuidor, mas nem todo possuidor é também proprietário. Logo, ainda que não haja nos autos documento probatório de que o requerente efetivamente possuía o imóvel anteriormente, é fato que logrou em êxito em demonstrar sua propriedade no imóvel, restando indubitável que, ao ser proprietário, é, também, possuidor, e possui o direito de reaver a coisa esbulhada. Ademais, o mandado de citação de fl. 121 efetivamente revela que o réu foi citado no endereço do imóvel no qual a parte requerente pretende ser reintegrado na posse, o que indica expressamente o esbulho praticado pelo réu. Isto posto, depreende-se dos autos que há verossimilhança nas alegações feitas pelo autor, estando devidamente preenchidos os requisitos do artigo 561 do Código de Processo Civil. Nesse sentido, presentes nos autos a juntada de documentos capazes de comprovar as alegações constantes em exordial, constata-se que o autor se desincumbiu de seu ônus probatório. Em relação ao esbulho, não basta a mera alegação de que este tenha ocorrido, de modo que há a necessidade de comprovação nos autos de que, de fato, o esbulho tenha ocorrido no imóvel. Da análise dos documentos dos autos, constata-se que o esbulho possessório restou configurado. Somente houve a oitiva da testemunha do réu, sra. Celita Soares, na qualidade de informante, a qual não logrou êxito na comprovação da ocupação do imóvel pelo réu, apresentando informações genéricas e contraditórias quanto ao início, ao tempo da ocupação e construção do imóvel pelo réu. Ainda, informou que o réu não teria condições de comprar o terreno, tampouco construir o imóvel onde o réu reside. Sendo assim, tratando-se de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, cabia ao réu a sua comprovação, nos termos do art. 373, II, do CPC, ônus do qual não se desincumbiu. Portanto, a parte requerente conseguiu fazer prova do seu direito com os documentos acostados aos autos, em especial de que exercia a posse sobre a área que fora ocupada pelo requerido, bem como de que houve esbulho no imóvel descrito na inicial.” (fls. 456/459).

Assim, insurge-se o réu com vistas à improcedência do

pedido autoral, alegando a ausência de elementos aptos a corroborar a tese do autor de comodato verbal e impugnando a validade dos documentos apresentados pelo requerente.

Pois bem.

Conforme salientado, o réu deixou de apresentar contestação, o que acarretou a sua revelia.

Todavia, ainda que tenha sido reconhecida a revelia, a presunção de veracidade dos fatos alegados na petição inicial (arts. 344 e 345 do CPC) é relativa, máxime se estiverem em contradição com provas existentes nos autos, cabendo ao magistrado analisar a ocorrência das hipóteses elencadas no artigo 345 do CPC e a mitigação dos efeitos da revelia em cada situação.

No caso em apreço, as alegações autorais são inverossímeis e os elementos de convicção são contrários às teses iniciais, afastando a presunção de veracidade dos fatos. Explico.

Esta Turma Julgadora, no julgamento do primeiro recurso de apelação interposto pelo réu, reconheceu que *“o autor em nenhum momento produziu prova mínima que fosse capaz de demonstrar a existência do contrato de comodato verbal supostamente firmado entre os litigantes”*, de modo que a ausência de provas tornava inverossímeis a tese arguida.

Ocorre que, oportunizada a dilação probatória, o autor se limitou a requerer a realização de audiência de instrução e julgamento, deixando de arrolar testemunhas ou acostar documentos passíveis de corroborar a tese de comodato verbal, não se desincumbindo de seu ônus probatório de esclarecer as inconsistências adrede apontadas (art. 373, inciso I, CPC).

Nesta senda, a instrução em nada alterou a inverossimilhança das alegações autorais, mas, ao contrário, os documentos acostados nos autos pelo réu infirmam a tese autoral.

Com efeito, o réu apresentou declaração da instituição de ensino onde está matriculada sua filha, em que consta expressamente que, desde a realização da matrícula, em 01.02.2017, o endereço residencial da aluna é na Rua Sergipe, em Mogi das Cruzes, justamente o endereço do imóvel cuja posse aqui é discutida (fls. 157). Ademais, a fls. 195/196 o requerido colacionou fichas cadastrais no Programa Renda Cidadã, em nome de sua ex-cônjuge, datadas de 2012 e 2013, em que constam como endereço a Rua Sergipe, nº 77, Chácara Guanabara, Mogi das Cruzes.

A posse do requerido, ao menos desde 2012, é corroborada pela narrativa da informante, Celita Soares, que afirmou residir na Rua Sergipe há 15 anos e que o requerido já residia no local quando ela se mudou para a região.

Ademais, conforme já analisado no acórdão de fls. 396/404, constata-se incongruências na tese apresentada pelo autor em relação à data de estabelecimento do comodato verbal, haja vista que a exordial e a notificação judicial (fls. 25/28) narram que o comodato se estabeleceu em 01.03.2018, ao passo que a emenda à inicial (fls. 81/83) retifica para 01.03.2019 o estabelecimento do comodato verbal, situação não esclarecida.

De qualquer forma, a ausência de provas que atestam o estabelecimento do comodato verbal e os elementos apresentados pelo réu direcionam à conclusão de que o autor jamais teve posse sobre o imóvel em questão, direta ou indireta, pois a posse já era exercida pelo réu quando houve a aquisição do imóvel pelo autor.

Em outras palavras, o requerido é possuidor do imóvel há

pelo menos 13 anos, iniciada em data anterior ao compromisso de compra e venda firmado pelo autor, seja em 2018 ou 2019, não se extraindo dos autos quaisquer elementos que indiquem que a posse do réu decorreu do suposto comodato verbal, isto é, que o autor tinha a posse pretérita do imóvel.

Em decorrência disto, constata-se que o autor não merece a proteção possessória, devendo se valer, se o caso, da ação petitória para buscar o reconhecimento de seu eventual direito.

Assim, respeitado o entendimento propalado pelo magistrado de origem, é de rigor o reconhecimento da improcedência do pedido da ação.

No tom:

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de reintegração de posse. Sentença de improcedência. Insurgência da requerente. Ônus probatório atribuído à requerente, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, cabendo-lhe a prova da existência de relação comodatária com o requerido. Comodato verbal não comprovado, despontando, antes, elementos de convicção vários a demonstrarem que se operou negócio simulado, pelo qual a requerente agiu, perante financiador terceiro, como adquirente de imóvel, quando, em verdade, adquiriria-o o requerido, em conduta suficientemente amoldada ao disposto no art. 167, §1º, I, do Código Civil. Se inexistente comodato, esvaído o sustentáculo da tese atrial, não se mostrando injusta a posse exercitada pelo requerido, observado o disposto no art. 1.200 do Código Civil. Precedentes desta C. Câmara. Recurso desprovido.” (TJSP; Apelação Cível 1004435-98.2022.8.26.0302; Relator (a): Márcio Teixeira Laranjo; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jaú - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/02/2024; Data de Registro: 08/02/2024; Grifo nosso);

“APELAÇÃO - AÇÃO POSSESSÓRIA - COMODATO VERBAL - COMPROVAÇÃO - ESBULHO - NÃO OCORRÊNCIA. Reintegração de

posse Demonstração de contrato de comodato verbal celebrado com a requerida - Ausência - Esbulho - Não caracterização - Improcedência - Manutenção da sentença: Não demonstrados os requisitos cumulativos para a obtenção da reintegração de posse, em especial no que concerne ao esbulho praticado pela requerida, deve ser mantida a r. sentença de improcedência. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ - Incidência do inc. II do art. 80 do CPC - Ocorrência - Condenação - Possibilidade: É cabível a condenação por litigância de má-fé quando restar configurado que a parte autora incidiu na hipótese do inc. II do art. 80 do CPC, ao alterar a verdade dos fatos. RECURSO NÃO PROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1002076-24.2021.8.26.0590; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/10/2023; Data de Registro: 18/10/2023, Grifo nosso);

“POSSESSÓRIA – Reintegração de posse – Improcedência - Alegação de comodato que não possui respaldo probatório – Posse das partes que tem a mesma origem, qual seja, invasão do terreno desabitado – Prova testemunhal que é uníssona quanto a posse pretérita do requerido – Sentença de improcedência mantida – Recurso não provido.” (TJSP; Apelação Cível 1007929-65.2018.8.26.0704; Relator (a): Heraldo de Oliveira; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/03/2022; Data de Registro: 14/03/2022; Destaque nosso).

Ante o exposto, pelo meu voto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para julgar improcedente o pedido autoral.

Diante do acolhimento do recurso, altero a sucumbência. Condeno a parte autora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa atualizado.

Consideram-se prequestionadas as matérias alegadas pelas partes, para fins de interposição de recursos perante os Tribunais Superiores.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO

Relator