



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Apelante: Daniele Silva de Oliveira

Apelado: Willian Torres

Relatora: Des. Maria Luiza de Freitas Carvalho

ACÓRDÃO

Apelação. Ação de reintegração de posse. Sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse e improcedente o pedido contraposto (indenização pelas benfeitorias realizadas). Inconformismo recursal dos réus restrito ao pedido de ressarcimento pelas benfeitorias. Incontroverso comodato verbal do imóvel. As *“despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada”* (art. 584 do CC) são aquelas decorrentes da fruição da coisa emprestada, feitas para sua conservação e regular manutenção. Tais despesas não se confundem com as de benfeitorias necessárias e úteis (e acessões) realizadas no imóvel objeto do contrato de comodato durante o período de ocupação, cujo ressarcimento é devido, por força do art. 1219 do CC/02, sob pena de enriquecimento sem causa do comodante. Na espécie, as despesas realizadas não são relativas ao uso e gozo da coisa emprestada, mas, sim, despesas decorrentes de benfeitorias necessárias e úteis (concretagem de terreno, colocação de piso e pedras em janelas e portas, instalação de rede elétrica, hidráulica e de esgoto, troca de janelas, colocação de armários de alvenaria etc.). Anuência da comodante, que residia no local durante o período em que foram realizadas as obras e nunca manifestou sua oposição e admitiu ter autorizado a ampliação do imóvel mediante a utilização do espaço de uma de suas lojas. Ademais, os comprovantes de aquisição de material de construção e de pagamento de mão-de-obra são anteriores à data da notificação. Improcedência do pedido contraposto que implica em chancela do enriquecimento sem causa da parte autora, o que não é tolerado em nosso ordenamento jurídico (art. 884 do CC). Imperioso o reconhecimento do direito dos apelantes à indenização pela totalidade da obra realizada, bem como de seu direito de retenção do bem, até que haja o pagamento da indenização devida, valor que deverá ser apurado em liquidação de sentença. Por outro lado, devem os apelantes efetuar o pagamento de valor de aluguel/indenização/“taxa de uso”, por força do art. 582 do CC. Sentença que merece



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

reforma para julgar procedente o pedido contraposto, de modo que a reintegração da posse seja condicionada ao prévio pagamento da indenização devida aos réus, reconhecido seu direito de retenção do bem até o momento do efetivo ressarcimento, abatendo-se, mensalmente, a quantia de R\$ 600,00 (seiscentos reais) a título de aluguel mensal desde 09.03.2023, admitida a compensação dos valores das aludidas verbas. Sucumbência recíproca com a condenação de ambas as partes ao pagamento, cada uma, ao pagamento de 50% das custas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça. Sentença reformada.

RECURSO PROVIDO

Vistos, relatados e discutidos, nestes autos da apelação cível nº **0812038-70.2023.8.19.0205**, em que figura como apelante **Daniele Silva de Oliveira** e apelado **Willian Torres**

ACORDAM os Desembargadores da **DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**, por UNANIMIDADE, **em dar provimento ao recurso**, nos termos do voto da relatora.

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença, assim redigido:

“Trata-se de ação de ação reivindicatória c/c reintegração de posse em decorrência de extinção de comodato verbal ajuizada por SEBASTIANA RODRIGUES DA SILVA em face de DANIELE SILVA DE OLIVEIRA e WILLIAN TORRES. Narra a inicial que a autora é proprietária legítima do imóvel descrito na inicial e que permitiu que sua filha e genro, ora réus, “fossem residir no local, ocupando a casa de baixo, eis que estariam passando dificuldades e não possuíam local para morar”; que necessitando vender o imóvel, solicitou aos réus a desocupação do imóvel, contudo, além de não atenderem a autora, “iniciaram obras de melhorias no imóvel, as quais não foram autorizadas”. Afirma a autora que procedeu a notificação extrajudicial dos réus e que findo o prazo para desocupação voluntária, os mesmos permanecem residindo no imóvel, sem “contribuir com o pagamento das taxas, contas de água, impostos ou qualquer benefício no uso do referido imóvel”. Requereu a concessão de liminar para determinar sua reintegração na posse do imóvel e, ao final, a procedência do pedido.



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

A inicial encontra-se devidamente instruída.

Gratuidade deferida no id 61760796, com designação de audiência de justificação, a qual transcorreu conforme ata acostada no id 66491504, ocasião na qual foram tomados os depoimentos pessoais das partes e ouvidas testemunhas.

Contestação oferecida pelos réus (id 69632117), na qual foi arguída preliminar de inépcia da inicial por ausência de documentação comprobatória da propriedade registrada no RGI. No mérito, defenderam a inexistência do alegado esbulho. Afirmam os réus: que a primeira ré é filha da autora e que “foi convencida pela mãe a morar com a mesma”; que quando engravidou do seu marido, ora 2º réu, a autora ofereceu ao casal a casa do segundo andar dos fundos “os orientando para reformar-la até a chegada do bebê”; que posteriormente, foi oferecida a casa do térreo, onde os réus fizeram inúmeras benfeitorias. Requereram pedido contraposto de indenização pelas benfeitorias realizadas e, ao final, a improcedência do pedido autoral.

A decisão do id 74694291 deferiu gratuidade de justiça aos réus e determinou que os réus comprovassem os gastos que pretendem ser indenizados.

Nova manifestação da parte ré no id 69632137, com juntada de documentos (76759148; 76760001 e 76760005).

A autora ofereceu sua réplica (id 77564332), afirmando que os réus não negaram a existência do comodato “sem qualquer pagamento de aluguel”, não havendo que se falar em retenção por benfeitorias.

Sobre o pedido contraposto de indenização pelas benfeitorias formulado pelos réus, manifestou-se a autora no id 77566014, afirmando que com a notificação para que os réus desocupação o imóvel dado em comodato, a posse tornou-se precária, não havendo comprovação das alegadas benfeitorias, requerendo a improcedência do pedido contraposto.

Em provas, manifestou-se a parte ré no id 85802863 e a parte autora no id 101312843.

Decisão no id 116933464, designando-se AIJ, a qual transcorreu conforme consignado na ata de audiência acostada no id 123093333, na qual não houve acordo, sendo determinada às partes o oferecimento de alegações finais.

A parte autora apresentou alegações finais no id 140821486.

A parte ré apresentou alegações finais no id 155747939.

É O RELATÓRIO. DECIDO.”



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

A sentença (id. 162055962) julgou extinto o feito, com resolução do mérito, na forma do artigo 487, I, do CPC, com o seguinte dispositivo:

“Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, extinguindo o processo, com apreciação do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC, para reintegrar a parte autora na posse do imóvel objeto da presente demanda, fixando o prazo de vinte dias para sua desocupação voluntária pelos réus. JULGO, ainda, IMPROCEDENTE o pedido contraposto formulado pelos réus.

Condeno os réus nas despesas processuais e dos honorários de sucumbência, que fixo em 10% sobre o valor atribuído à causa, observada a gratuidade de justiça.

Com o trânsito em julgado, decorrido o prazo para desocupação voluntária, expeça-se mandado de reintegração na posse.

Publique-se. Intimem-se. Após, dê-se baixa e arquivem-se.”

Apelam os réus (id. 165118005), alegando que ocuparam, em comodato, o imóvel por cerca de 15 anos (período de 2008 a 2023) e nele realizaram inúmeras benfeitorias e reformas com a anuência da autora, com se infere das assinaturas nas notas fiscais de recebimento dos materiais de construção; que houve cerceamento de defesa decorrente da negativa de oitiva de suas testemunhas; que o imóvel estava inacabado e sem condição de habitação e segurança; que suportaram todas as despesas com a obra, as quais estão comprovadas por notas fiscais e recibos de prestação de serviços relativos à obra; que têm direito ao ressarcimento pelas benfeitorias que valorizaram o imóvel, com fulcro no art. 1219 do CC, sob pena de indevido enriquecimento sem causa da apelada-autora, à luz do art. 884 do CC e que o valor justo a ser indenizado deve ser apurado mediante a realização de prova pericial.

Pugnam pela reforma da sentença, julgando-se procedente o pedido contraposto, para que a apelada-autora seja condenada ao pagamento de indenização pelas benfeitorias realizadas no imóvel e comprovadas pela prova documental, ou, caso assim não se entenda, pela anulação da sentença para que seja realizada a oitiva de suas testemunhas, bem como nomeado perito para avaliar o valor das benfeitorias realizadas.

Contrarrazões no id. 169799764.

Recurso tempestivo e sob a gratuidade de justiça (certidão do id. 168865735).

É O RELATÓRIO

VOTO



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Cuida-se de ação de reintegração da posse do imóvel descrito na inicial, eis que alega a parte autora ter sofrido esbulho em sua posse após a negativa de desocupação do imóvel, que teria sido cedido em comodato verbal, há mais de 10 anos, para que sua filha (1ª ré) e o 2º réu (cônjuge de sua filha) nele residissem.

Em sua defesa, os réus sustentam que:

a) em 2008, a 1ª ré (filha da autora), ainda solteira, foi convencida a morar com a mãe, a qual teria argumentado que, como tinha 3 casas e seriam todas dos filhos, a 1ª ré poderia antecipar a posse daquilo que seria seu após a morte da mãe;

b) no início de 2011 engravidou de seu atual marido (2º réu) e decidiram morar juntos, momento em que sua mãe lhes ofereceu a casa/apartamento do 2º andar do imóvel dos fundos e os orientou a reformá-la até a chegada do bebê;

c) que, após a reforma integral da pequena casa/apartamento e o crescimento da filha do casal, a autora lhes ofereceu a casa/apartamento do térreo do imóvel dos fundos, que era maior, mas estava inacabada;

d) que os réus aceitaram a oferta, confiando nas palavras da autora, no sentido de que deixaria tudo para eles e, em 2013, iniciaram a reforma do imóvel do térreo;

e) que a autora participou de toda a reforma, ora recebendo os materiais, ora fornecendo alimentação para os pedreiros, ora fiscalizando a obra, pois os réus trabalhavam fora;

f) que, em 2016, a autora declarou, em um documento de doação, sua vontade no sentido de doar o térreo para os réus, o segundo andar para outra filha e o terceiro andar para o filho que veio a falecer no final de 2019;

g) que o referido documento foi autenticado em cartório com 2 testemunhas;

h) que, em 2020, após o falecimento do filho, a autora, desmotivada, passou 8 meses em Minas Gerais e surgiu com a ideia de vender tudo;

i) que, no final de 2021, após residir por 1 ano na casa térrea com os réus, por ter sido acometida por COVID-19 e ficado sob os cuidados da filha/enfermeira profissional (1ª ré), retornou para sua residência (no 2º andar);

j) que, em 2022, quando a autora comunicou que iria efetivamente vender o imóvel, os réus não se opuseram, pois sabiam da promessa feita pela autora em 2016 no sentido de que iria ressarcir tudo;



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

k) que autora passou a perseguir a família, tendo ajuizado contra a neta (filha do seu falecido filho e comodataria do imóvel do 3º andar) ação de reintegração de posse (processo nº 0802365-87.2022.8.19.0205), além de registrar ocorrência policial por ameaça que a neta nunca lhe fez.

A sentença ora hostilizada, pautada na ausência de comprovação da doação e na caracterização do comodato, bem como no não atendimento da notificação para devolução do imóvel (esbulho), julgou procedente o pedido de reintegração de posse. E, sob a fundamentação de impossibilidade legal de ressarcimento das despesas com uso e fruição de imóvel objeto de comodato (artigos 582 e 584 do CPC), julgou improcedente o pedido contraposto (indenização pelas benfeitorias realizadas).

O inconformismo recursal dos réus restringe-se ao pedido de ressarcimento pelas benfeitorias, de modo que, superada a discussão acerca da existência de comodato verbal do imóvel, há que se verificar o acerto ou não da sentença ao concluir pela inexistência de indenização a ser paga pela autora ao réu.

Os temas comodato e ressarcimento de benfeitorias estão assim regulados no Código Civil, respectivamente:

“Seção

Do Comodato

Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Art. 580. Os tutores, curadores e em geral todos os administradores de bens alheios não poderão dar em comodato, sem autorização especial, os bens confiados à sua guarda.

Art. 581. Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine pelo uso outorgado.

Art. 582. 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.

Art. 583. Se, correndo risco o objeto do comodato juntamente com outros do comodatário, antepuser este a salvação dos seus abandonando o do comodante, responderá pelo dano ocorrido, ainda que se possa atribuir a caso fortuito, ou força maior.

Art. 584. O comodatário não poderá jamais recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada.



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Art. 585. Se duas ou mais pessoas forem simultaneamente comodatárias de uma coisa, ficarão solidariamente responsáveis para com o comodante.

E

Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.” (grifamos)

Com efeito, as “despesas feitas com o uso e gozo da coisa emprestada” (art. 584 do CC) são, nos termos da jurisprudência do E. STJ¹, as despesas feitas pelo comodatário, com a fruição da coisa emprestada, para sua conservação normal e manutenção regular.

Tais despesas não se confundem com as de benfeitorias necessárias e úteis (e acessões) realizadas no imóvel objeto do contrato de comodato durante o período de ocupação do imóvel, cujo ressarcimento é devido, por força do art. 1219 do CC/02, sob pena de enriquecimento sem causa² do comodante.

Confira-se:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO POR ACESSÃO E BENFEITORIAS. CONTRATO DE COMODATO MODAL. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VALIDADE.

1. A teor do artigo 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis e, por semelhança, das acessões, sob pena de enriquecimento ilícito, salvo se houver estipulação em contrário.

2. No caso em apreço, há previsão contratual de que a comodatária abre mão do direito de ressarcimento ou retenção pela acessão e benfeitorias, não tendo as instâncias de cognição plena vislumbrado nenhum vício na vontade apto a afastar as cláusulas contratuais insertas na avença.

3. A atribuição de encargo ao comodatário, consistente na construção de casa de alvenaria, a fim de evitar a “favelização” do local, não desnatura o contrato de comodato modal.

4. Recurso especial não provido.” (REsp n. 1.316.895/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 11/6/2013, DJe de 28/6/2013.) (grifamos)

¹ (REsp n. 249.925/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 23/11/2000, DJ de 12/2/2001, p. 113.)

² Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

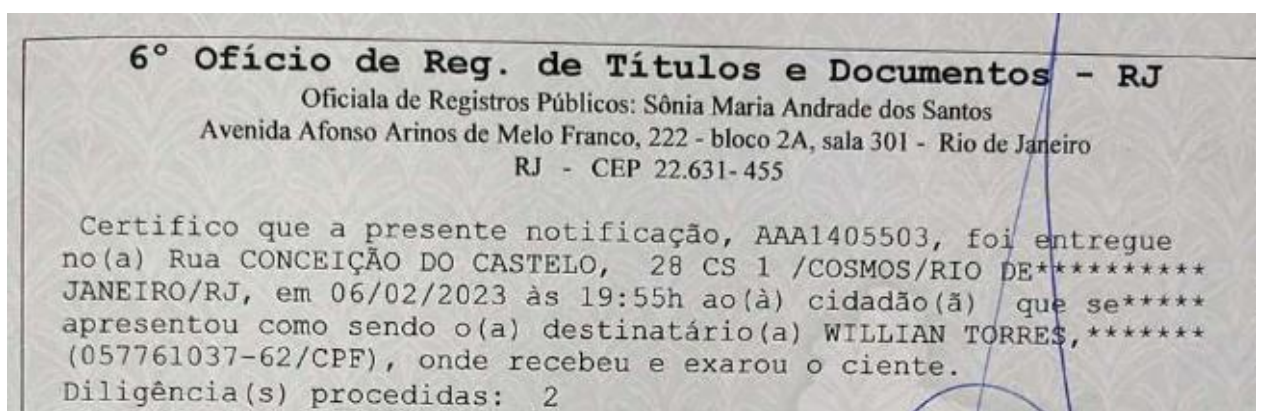
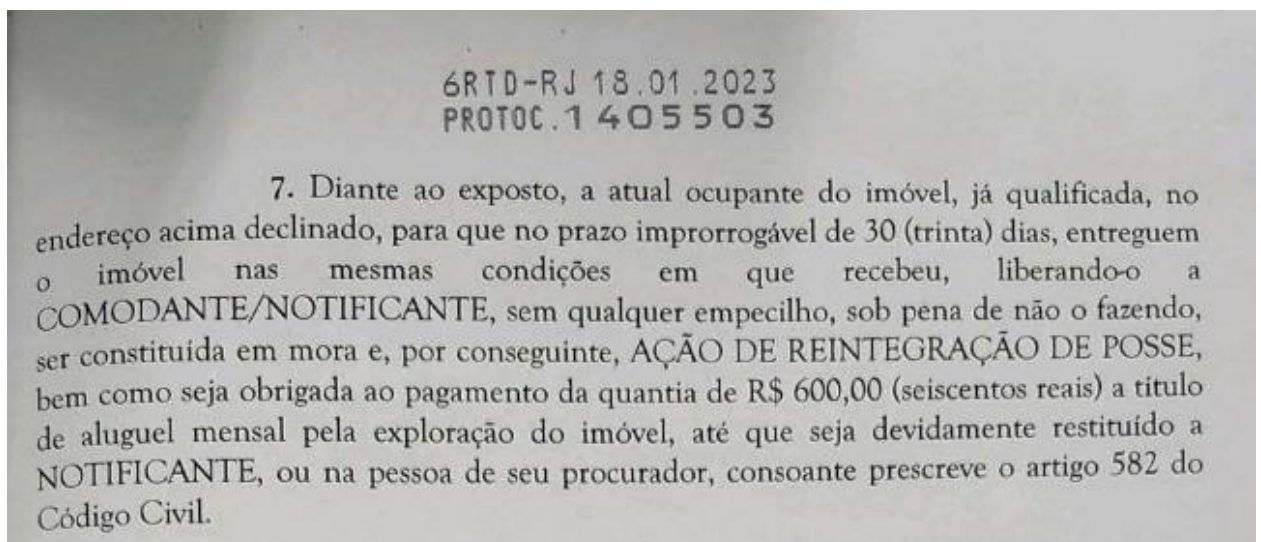


Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Assim, em se considerando que a essência do contrato de comodato é gratuita e benéfica, a negativa de ressarcimento de despesas relativas ao uso e gozo da coisa emprestada mostra-se compatível com sua natureza, o que não ocorre com as despesas decorrentes de benfeitorias, sob pena de desvirtuamento da natureza do contrato e locupletamento sem cauda do comodante.

Na espécie, em sua inicial, a autora admite ter emprestado o imóvel (casa terra) e narra que teria pedido a desocupação do imóvel após a pandemia de COVID, oportunidade em que teria havido a recusa dos réus e o início das obras de melhoria.

A notificação extrajudicial dos réus para desocupação do imóvel em 30 dias, sob pena de ajuizamento de ação de reintegração de posse e cobrança de aluguel de R\$ 600,00 (seiscentos reais) foi efetuada em 06.02.2023 (Id. 53839974), sendo proposta a presente ação em 13.04.2023. Ilustra-se:





Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Em seu depoimento (Id. 66491504), a autora admite ter dito para sua filha (1ª ré) ampliar um dos quartos da casa térrea para sua neta, usando um espaço de uma das lojas, e que depois da notificação o genro (2º réu) a teria enfrentado e continuado a construir, o que ocasionou o ajuizamento da presente ação.

Confira-se:

“O juízo interrogou a autora. Disse que deixou ela morar na casa, mas não deu de papel passado, que chegou a fazer documento de doação, mas esse documento não existe, não morreu ainda, esse documento não existe, que ela fez de obra o que ela tá falando, que sabe que deixou a casa com janela, com tudo, mas ela trocou por janelas boas, material melhor, que ela botou tudo novo pela ideia dela, que a depoente não foi consultada de nada, que sabe que a neta tem 11 anos, que quando a menina nasceu a depoente falou para a ré usar um espaço de uma das lojas e ampliar o quarto da menina, que achou que tava fazendo um bom negócio, que o genro continuou construindo junto com ela, mesmo depois da notificação, que foi quando ele me enfrentou e falou que não era otário, que já tinha feito usucapião da minha casa, que foi aí que entrou na justiça, que jamais isso seria preciso se não fosse ele, que alugou o segundo andar, que no terceiro andar tá a neta, que não paga luz, não nada, que essa neta mora com o marido dela, que arrumou agora, e mais três cachorros.

Às perguntas do patrono da autora respondeu que “não viu obra nenhuma, que ela trocou a chave do portão e agora não pode entrar, que não tem como ficar todo dia batendo no portão para saber, que presenciou a obra da casinha de trás, que o senhor chegou a morar lá, que o senhor era marido dela, que as obras que ela fez com William não presenciou, que tem também duas lojas que estão alugadas e dois apartamentos, que no segundo andar fez duas casas, que saiu porque tava dando perturbação, cachorro chorando, cachorro com fome, que se sente ameaçada e por isso saiu de lá.” (grifamos)

Já as provas documentais produzidas pela parte ré comprovam a compra, pelos réus, de materiais de construção nos anos de 2019, 2020, 2021 e 2022 (indexadores 69632129, 76760001 e 76760005) compatíveis com as obras registradas pelas fotografias do Id. 69632130 e com os recibos de prestação de serviço de pedreiro dos indexadores 69632133 e 76759148, apresentando (Id. 76760016) planilha de despesas no total de R\$ 56.076, 53, valor cujo ressarcimento pretende obter.

Além disso, a parte ré acostou (Id. 69632135), ainda, cópia do depoimento da autora na ação de reintegração de posse ajuizada em face da neta Beatriz, filha de seu falecido filho, com o seguinte teor:



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

6ª VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE CAMPO GRANDE

Processo: 0802365-87.2022.8.19.0205
Assunto: Reintegração de posse
Autor: SEBASTIANA RODRIGUES DA SILVA
Advogado: EDGAR JESUS COSTA - OAB/RJ 174.493
Réu: BEATRIZ MOTA FERREIRA
Advogado: MOACIR SABINO COSTA LOPES - OAB/RJ 052.333

TERMO DE DEPOIMENTO PESSOAL DA PARTE AUTORA

Aos 24 dias do mês de maio do ano de 2022, na Sala de Audiências deste Juízo, presente o MM. Juiz de Direito Dr. **Jansen Amadeu do Carmo Madeira** passou a inquirir a Sra. SEBASTIANA RODRIGUES DA SILVA, já qualificada nos autos. **Às perguntas do MM. Juiz respondeu:** "que possui o imóvel objeto da lide há aproximadamente quarenta anos; que o imóvel possui duas lojas e uma casa nos fundos do terreno, compondo o primeiro pavimento; que o segundo pavimento atualmente é ocupado pela depoente; que o terceiro pavimento está sendo ocupado pela ré Beatriz; que aproximadamente há dez anos permitiu que seu filho fosse morar no terceiro pavimento, sendo que nesta época a casa se encontrava inacabada, faltando apenas a parte de revestimento; que seu filho iniciou a conclusão da obra, fazendo o embolso de algumas paredes e colocando revestimento; que nos últimos três meses a sua neta Beatriz, que morava com o pai, correu para a conclusão da obra, colocando o restante dos revestimentos que faltavam; que a ré somente realizou as obras após ter sido reivindicada a devolução do imóvel." **Pela ordem, dada a palavra ao advogado da parte ré, foi perguntado e respondido:** "que sua neta mora no imóvel há aproximadamente sete anos; que fez um documento particular reconhecendo o direito de seus filhos sobre o imóvel objeto da lide, com a respectivas divisões, com produção de efeitos condicionado ao seu óbito; que o imóvel ocupado pela Beatriz jamais foi ocupado; que apenas a Beatriz e sua filha Daniele é que estão resistindo à pretensão de devolução do imóvel; que seu filho faleceu em dezembro de 2019, sendo que naquela época estava residindo em Bicas - MG; que mora com seu neto Leonardo, de vinte e três anos; que esclarecendo questionamento, informa que na época do óbito de seu filho não morava em Minas Gerais, tendo apenas ido passar um tempo na casa de sua filha mais velha, em razão do luto pelo óbito de seu filho." Nada mais havendo, foi encerrada a presente que segue devidamente assinada. Eu, ANA CAROLINA DA CRUZ FARIA, TAJ/secretária de juiz, digitei.

JANSEN AMADEU DO CARMO MADEIRA
Juiz de Direito

Ora, do exame do acervo probatório infere-se que as despesas realizadas não são relativas ao uso e gozo da coisa emprestada, ou seja, não decorrem da mera fruição da coisa emprestada ou de sua conservação normal e manutenção regular.

Pelo contrário, são despesas decorrentes de benfeitorias necessárias e úteis (concretagem de terreno, colocação de piso e pedras em janelas e portas, instalação de rede elétrica, hidráulica e de esgoto, troca de janelas, colocação de armários de alvenaria etc.), as quais são compatíveis com a narrativa que os réus investiram na construção em virtude da expectativa de que se tornariam os proprietários do imóvel algum dia.



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Além disso, a autora admite em seus depoimentos que fez um “documento de doação dos imóveis para seus filhos após sua morte”; que autorizou a ampliação de um dos cômodos; que em 2022 a autora ainda ocupava o 2º pavimento, isto é, a autora estava no local durante todo o período de realização das obras.

Assim, imperioso concluir que havia a anuência da comodante (que residia no local no período de realização das obras e nunca manifestou sua oposição e que admitiu ter autorizado a ampliação do espaço mediante a utilização do espaço de uma das lojas).

Por oportuno, pontua-se que não foi localizado nos autos qualquer documento de aquisição de material de construção ou pagamento de mão-de-obra posterior à data da notificação, o que esvazia a alegação da autora no sentido de que os réus persistiram na obra após terem sido notificados a devolver o imóvel.

Logo, resta nítido que a improcedência do pedido contraposto chancela o enriquecimento sem causa da parte autora, o que não é tolerado em nosso ordenamento jurídico (art. 884 do CC),

Desse modo, há que se reconhecer o direito dos apelantes à indenização pela totalidade da obra realizada (ressarcimento pelas despesas relativas às benfeitorias necessárias e úteis), bem como seu direito de retenção do bem, n/f do art. 1219³ do CC, até que lhe seja paga a indenização devida, cujo valor deve ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento (artigos 509, I⁴, e 510⁵ do CPC).

Por outro lado, é devido pelos recorrentes o pagamento de valor de aluguel/indenização/“taxa de uso”, por força do art. 582⁶ do CC, a contar do exaurimento do prazo de 30 dias contado a partir do momento em que foram notificados a desocuparem o imóvel.

³ Art. 1.219. O possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levá-las, quando o puder sem detrimento da coisa, e poderá exercer o direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis.

⁴ Art. 509. Quando a sentença condenar ao pagamento de quantia ilíquida, proceder-se-á à sua liquidação, a requerimento do credor ou do devedor:

I - por arbitramento, quando determinado pela sentença, convencionado pelas partes ou exigido pela natureza do objeto da liquidação;

⁵ Art. 510. Na liquidação por arbitramento, o juiz intimará as partes para a apresentação de pareceres ou documentos elucidativos, no prazo que fixar, e, caso não possa decidir de plano, nomeará perito, observando-se, no que couber, o procedimento da prova pericial.

⁶ Art. 582. 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.



Apelação Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Portanto, impõe-se a reforma da sentença para que seja julgado procedente o pedido contraposto, de modo que a reintegração de posse determinada na sentença seja condicionada ao pagamento da indenização que é devida aos réus, reconhecido seu direito de retenção do bem até o momento do efetivo ressarcimento, abatendo-se, mensalmente, a quantia de R\$ 600,00 (seiscentos reais) a título de aluguel mensal desde 09.03.2023, admitida a compensação dos valores das aludidas verbas.

Ante a sucumbência recíproca, condeno ambas as partes ao pagamento, cada uma, de 50% das custas processuais, além dos honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça de ambas as partes.

Ante o exposto, **VOTO** pelo **PROVIMENTO DO RECURSO**.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 2025.

Desembargadora **MARIA LUIZA DE FREITAS CARVALHO**
Relatora