Apelação Cível nº 0004232-61.2016.8.19.0011

Apelante: ALIRIO PEREIRA DOS SANTOS
Apelada: SELMA MARIA DA SILVA PINTO
Relatora**: DESEMBARGADORA DENISE NICOLL SIMÕES**

APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. PRAZO INDETERMINADO. POSSE INDIRETA. ESBULHO POSSESSÓRIO. PAGAMENTO DE ALUGUÉIS INDENIZATÓRIOS. PRELIMINAR DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA REJEITADA. 1) Demanda na qual a Autora pugna pela reintegração na posse de imóvel cedido mediante comodato verbal por prazo indeterminado. Prolatada sentença de procedência, insurge-se o Réu da decisão. **2)** Irresignação que não merece acolhimento. Autora que detém a posse indireta sobre o imóvel. **3)** Alegação de doação ou permuta verbal do imóvel que não restou demonstrada. **4)** Posse direta inicialmente exercida pelo Réu de forma legítima e de boa-fé que se tornou precária diante da inequívoca ciência da intenção da Autora em reaver o imóvel. Injustificada resistência à restituição do bem. Caracterização do esbulho possessório. **5)** Ausência de prévia notificação extrajudicial que não obsta a procedência do pedido possessório, porquanto a citação válida supre a formalidade e constitui o comodatário em mora, nos termos do art. 240 do CPC. **6)** Aluguéis indenizatórios devidos desde a constituição em mora até a efetiva restituição do imóvel, na forma do art. 582 do CC. Manutenção da sentença que se impõe. **RECURSO DESPROVIDO**.

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº **0004232-61.2016.8.19.0011, ACORDAM** os Desembargadores que compõem esta E. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **CONHECER e NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da certidão de julgamento e do voto que se segue.

DENISE NICOLL SIMOES:17538
Assinado em 13/08/2026 15:47:37
Local: GAB. DES(A) DENISE NICOLL SIMOES

Apelação Cível nº 0004232-61.2016.8.19.0011

RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por ALIRIO PEREIRA DOS SANTOS da sentença que julgou parcialmente procedente o pleito autoral que lhe moveu SELMA MARIA DA SILVA PINTO.

Narra a Autora, em síntese, que adquiriu o imóvel localizado na Rua P-03, nº 02, Quadra B, Sítio Mônica Barbosa, Jardim Esperança, Cabo Frio/RJ, mediante contrato particular de compra e venda celebrado com Geraldo dos Santos Theodoro e sua esposa, Maria Helena Cruz dos Santos, pelo valor de R$ 75.000,00.

Aduz que sobre o referido imóvel existem benfeitorias consistentes em uma residência edificada em alvenaria, com laje pré-moldada e cobertura em telhas cerâmicas, composta por 02 (dois) quartos, sendo 01 (uma) suíte, sala, cozinha, banheiro social, área de serviço e varanda, totalizando 126,00 m² de área construída. Informa, ainda, a existência de uma cisterna com capacidade para 100.000 (cem mil) litros de água, bem como de um prédio em construção, composto por 14 (quatorze) cômodos, parcialmente coberto com telhas de amianto e laje pré-moldada, ocupando área aproximada de 150,00 m².

Sustenta que, há aproximadamente 05 (cinco) anos, ao tomar conhecimento de que o Réu, pessoa conhecida de sua família, enfrentava dificuldades financeiras, permitiu-lhe, mediante acordo verbal, a utilização do imóvel até que restabelecesse condições financeiras suficientes para prover o sustento de sua família.

Afirma que, por ocasião do referido ajuste, restou convencionado que todas as despesas tributárias incidentes sobre o imóvel ficariam sob a responsabilidade do Réu.

Alega que, atualmente, se encontra divorciada e enfrenta dificuldades financeiras, razão pela qual necessita reaver a posse do imóvel.

Diante disso, requer a reintegração de posse do bem, com a expedição de mandado liminar *inaudita altera pars*, bem como a condenação do Réu ao pagamento de aluguéis correspondentes ao período compreendido entre

a caracterização do esbulho possessório e a efetiva reintegração da Autora na posse do imóvel. Requer, ainda, a condenação do Réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R$ 5.000,00.

A inicial é instruída com cópia do contrato particular de quitação de promessa de compra e venda realizado com a Autora (id. 0019 ao 0023).

Despacho (id. 0027) determinando que a Autora promova a adequação da inicial, o que foi atendido (id. 000032).

Aditamento da petição inicial (id. 0066) para que o Réu se abstenha de alienar o imóvel.

Decisão do juízo deferindo a gratuidade a gratuidade, deixando de se manifestar sobre a tutela (index 0068).

Audiência de justificação (id. 0113), na qual as partes requereram suspensão do processo pelo prazo de 15 dias, diante da possibilidade de acordo, o que foi deferido pelo juízo.

Termo de oitiva de informante (id. 0115).

Termo de depoimento de testemunha (0116).

Petição da Autora pelo prosseguimento do feito uma vez que não foi possível o acordo (id. 0122).

Em contestação (id. 0123), o Réu suscita, preliminarmente, a ausência de interesse processual da Autora. No mérito, impugna a alegação de que a Autora seria a única proprietária do imóvel objeto da lide.

Refuta, ainda, a afirmação de que a Demandante teria despendido a quantia de R$ 75.000,00 para a aquisição do bem, sustentando que, conforme depoimento testemunhal, teria arcado apenas com o valor de R$ 45.000,00.

Aduz que a Autora omitiu o fato de ter alienado grande parte do imóvel antes do ajuizamento da presente demanda, razão pela qual não poderia

exigir que o Réu respondesse pela integralidade da área litigiosa, uma vez que não detém a posse sobre a totalidade do imóvel.

Sustenta, ainda, que a Demandante tinha ciência de que metade do lote e duas das benfeitorias existentes pertencem a terceiro, Sr. Moacir Eduardo, o que evidenciaria tentativa deliberada de alterar a verdade dos fatos.

Afirma exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta sobre o imóvel há aproximadamente oito anos, circunstância que, segundo alega, pode ser comprovada tanto por declaração emitida pela Associação de Moradores local quanto pelo depoimento de testemunha arrolada pela própria Autora, a qual teria informado que a posse teve início entre os anos de 2009 e 2010.

Alega, ademais, que a Autora omitiu a existência de uma igreja edificada no local, buscando, com isso, simular a existência de comodato verbal. Sustenta que adquiriu legitimamente a posse da residência e da área onde se encontra edificada a igreja no ano de 2009, mediante contrato de permuta, tendo transferido à Autora, como contraprestação, outro terreno situado na Estrada do Alecrim.

Ao final, requer a concessão dos benefícios da gratuidade de justiça, o indeferimento do pedido liminar formulado pela Autora e o acolhimento da preliminar de ausência de interesse processual.

No mérito, pugna pela manutenção de sua posse sobre o imóvel e pela total improcedência dos pedidos iniciais, com a consequente condenação da Autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios.

Réplica (id. 152).

Despacho em provas (id. 177).

O Réu apresenta (id. 186) o rol de testemunhas. A Autora requer produção de prova pericial e documental (id. 196).

Saneador (id. 202):

> *"1 - Determino que o Requerente (réu) comprove a alegada hipossuficiência de recursos, juntando aos autos contas de luz, água, telefone fixo e celular, comprovante de rendimentos, faturas de cartão de crédito, as três últimas declarações de bens e rendimentos do Imposto de Renda e/ou carteira de trabalho, caso tenha vínculo empregatício, ou declaração do empregador, sob pena de indeferimento do benefício pleiteado. Prazo: 15 (quinze) dias.*
> *2 - Defiro a produção da prova oral pleiteada pelas partes, consistente na oitiva de testemunhas e nos respectivos depoimentos pessoais. Venha, pela parte autora, o rol de testemunhas, no prazo de 10 (dez) dias.*
> *3 - Defiro ainda a produção da prova documental superveniente requerida pela parte autora, desde que presentes as circunstâncias elencadas no artigo 435, do CPC. Com a juntada, à parte contrária. Prazo: 15 dias.*
> *4 - Finda a suspensão dos prazos, voltem conclusos para a designação da audiência de instrução e julgamento."*

Decisão deferindo a gratuidade de justiça ao Réu (id. 231).

Assentada da audiência (id. 324), presentes a Autora e o Réu, oportunidades em que realizam depoimento pessoal.

Alegações finais da parte Autora (id. 327) e do Réu (id. 330).

O Juízo da 2° Vara Cível da Comarca de Cabo Frio prolata sentença, cuja dispositivo se transcreve (id. 353):

> *"Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO INICIAL, extinguindo o feito nos termos do art. 487, I, do CPC, para REINTEGRAR a autora na posse do imóvel descrito na inicial (casa onde reside*

> *o Réu), facultando ao Réu a desocupação voluntária no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de desocupação forçada, mediante expedição de Mandado de Reintegração; bem como para CONDENAR o Réu ao pagamento do aluguel mensal a ser pago a partir da data do esbulho, devendo ser apresentados três orçamentos do valor do aluguel na região e optar pelo de menor valor, até a sua efetiva desocupação e ao pagamento da quantia equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de compensação por danos morais.*
> *Condeno o réu no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios sucumbenciais de 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça deferida. Após o trânsito em julgado e cumprimento da sentença, dê-se baixa e arquive-se, com as cautelas de estilo. P.I."*

O réu opôs Embargos de Declaração (id. 387) que restaram rejeitados nos seguintes termos:

> *"Vistos etc. Recebo os embargos de declaração, já que presentes os requisitos de admissibilidade.*
> *Não há, entretanto, nenhuma obscuridade ou contradição na sentença embargada, pelo que rejeito os presentes embargos de declaração, tratando-se, o caso, de mero inconformismo com o que foi decido, o que deve ser questionado pela via própria. Assim, deve a sentença ser mantida por seus próprios termos. PI".*

Apelação interposta pelo Réu (id. 430), na qual suscita preliminar de carência de ação por inadequação da via eleita. Sustenta que a Autora comprou o imóvel como mero investimento e nunca exerceu posse fática, o que exigiria Ação Reivindicatória e não Reintegração de Posse.

No mérito, alega posse legítima e de boa-fé decorrente de permuta verbal da área, pleiteando a extinção sem mérito ou a total improcedência do pedido autoral.

Sem contrarrazões.

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconhece-se a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos imprescindíveis à apreciação do recurso.

Cuida-se de Ação de Reintegração de Posse movida pela Autora, ante esbulho possessório praticado pelo Réu. Prolatada sentença de procedência, insurge-se o Demandando da decisão.

Ab initio, rejeita-se a preliminar de inadequação de via eleita mais uma vez suscitada pelo Réu.

Sustenta o Demandado que a Autora jamais exerceu a posse fática sobre o imóvel objeto da lide, circunstância que inviabilizaria o manejo da ação possessória, impondo-se, em tese, o ajuizamento de demanda de natureza petitória.

A irresignação, contudo, não merece prosperar.

Com efeito, o sistema jurídico pátrio adotou a teoria objetiva da posse, concebida por Rudolf von Ihering, positivada no art. 1.196 do CC, segundo o qual "*considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*".

In casu, verifica-se que a causa de pedir está fundada em alegado descumprimento de contrato verbal de comodato celebrado entre as partes, mediante o qual a Autora cedeu ao Réu, a título gratuito e por prazo indeterminado, o uso do imóvel litigioso.

Referida avença ensejou típico desdobramento possessório, nos termos do art. 1.197 do CC, passando o Réu a exercer a posse direta sobre o bem, enquanto a Autora permaneceu na condição de possuidora indireta:

> *Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto*.

É pacífico na doutrina e na jurisprudência que a posse indireta constitui modalidade legítima de posse, apta a amparar o ajuizamento das ações possessórias sempre que configurada turbação ou esbulho, inclusive nas hipóteses em que o possuidor direto se recusa a restituir o imóvel após regularmente notificado.

Nessa linha, a permanência do comodatário no imóvel, após a revogação do comodato e a constituição em mora, caracteriza esbulho possessório, legitimando o ajuizamento da competente ação de reintegração de posse pelo possuidor indireto.

Desse modo, evidenciado que a controvérsia instaurada decorre da alegada violação à posse indireta exercida pela Autora, correta a via possessória eleita.

No que tange ao mérito, observa-se que a tese recursal é de que imóvel teria sido transferido ao Réu por meio de suposta doação ou permuta verbal. No entanto, do cotejo dos autos, verifica-se que o Recorrente não logrou demonstrar minimamente o alegado.

Por certo, a doação de bem imóvel configura negócio jurídico solene, submetido às formalidades prescritas em lei.

Nos termos do art. 541 do CC, a doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular, sendo certo que, em se tratando de imóvel cujo valor ultrapasse trinta salários-mínimos, mostra-se indispensável a lavratura de escritura pública, *ex vi* do art. 108 do mesmo diploma legal:

> *Art. 541. A doação far-se-á por escritura pública ou instrumento particular.*

> *Parágrafo único. A doação verbal será válida, se, versando sobre bens móveis e de pequeno valor, se lhe seguir incontinenti a tradição.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no País.*

Inviável, portanto, o reconhecimento de alegada doação meramente verbal nas circunstâncias retratadas nos autos.

De igual modo, a alegada permuta não restou minimamente demonstrada, inexistindo qualquer elemento documental ou probatório apto a evidenciar a celebração do negócio, sua extensão, objeto ou condições.

Assim, ausente prova idônea capaz de infirmar a narrativa autoral, impõe-se reconhecer a existência de comodato verbal por prazo indeterminado.

Nessa perspectiva, a posse exercida pelo Réu, inicialmente legítima e de boa-fé, adquiriu caráter precário a partir do momento em que lhe foi manifestada, de forma inequívoca, a intenção de retomada do imóvel, sobrevindo, contudo, injustificada resistência à restituição do bem.

A partir de então, incide a regra prevista no art. 1.202 do CC, segundo a qual a posse perde o caráter de boa-fé desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora a ilegitimidade de sua permanência na coisa:

> *Art. 1.202. A posse de boa-fé só perde este caráter no caso e desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente.*

Do mesmo modo, não prospera a alegação de que a ausência de prévia notificação extrajudicial impediria a caracterização do esbulho possessório ou afastaria a condenação ao pagamento de aluguéis indenizatórios.

Com efeito, a citação válida supre eventual ausência de notificação extrajudicial, constituindo o comodatário em mora e tornando inequívoca a ciência acerca da resilição unilateral do comodato. Nessa linha, o teor do art. 240 do CPC:

> *Art. 240. A citação válida, ainda quando ordenada por juízo incompetente, induz litispendência, torna litigiosa a coisa e constitui em mora o devedor, ressalvado o disposto nos arts. 397 e 398 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).*

Desse modo, ainda que não se reconheça a existência de prévia notificação verbal, a citação válida do Réu, ocorrida em 08/07/2017 (id. 111), revela-se suficiente para caracterizar a precarização da posse, constituindo o termo inicial para a incidência dos aluguéis indenizatórios.

Nesse contexto, dispõe o art. 582 do CC que o comodatário constituído em mora, além de responder pelas perdas e danos decorrentes da retenção indevida do bem, deverá pagar, até sua efetiva restituição, o aluguel arbitrado pelo comodante:

> *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.*

Nesse sentido:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DA POSSE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. COMODATO*

Apelação Cível nº 0004232-61.2016.8.19.0011

VERBAL POR PRAZO INDETERMINADO. DATA DA CITAÇÃO VÁLIDA HÁBIL A CIENTIFICAR A RÉ DA RESILIÇÃO UNILATERAL. AUSÊNCIA DE DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. ESBULHO CARACTERIZADO. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ARTIGO 561 DO CPC. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. MANUTENÇÃO DA R. SENTENÇA. 1. A ausência de prévia notificação para a rescisão do comodato não afasta a possibilidade de caracterização do esbulho, na medida em que a formalidade pode ser suprida pela citação válida da parte adversa, nos termos do artigo 240 do CPC. 2. Preenchimento dos requisitos previstos no artigo 561 do CPC. 3. A comodatária constituída em mora, além de por ela responder, pagará, até restituir o bem, o aluguel da coisa, nos termos do artigo 582 do Código Civil, quantificação que no caso foi protraída para a fase de liquidação de sentença. 4. Manutenção da R. Sentença. 5. Negativa de provimento ao recurso. (0132412-18.2022.8.19.0001 – APELAÇÃO
Des(a). GILBERTO CLÓVIS FARIAS MATOS - Julgamento: 11/03/2026 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 22ª CÂMARA CÍVEL))".

Impõe-se, assim, a manutenção da sentença tal como lançada.

Por tais fundamentos, VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, majorando os honorários advocatícios para 12% sobre o valor da causa, na forma do §11 do art. 85 do CPC, devendo ser observado o benefício da gratuidade de justiça deferido ao Réu.

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**
Relatora