Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quinta Câmara de Direito Privado

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0020617-16.2016.8.19.0066**

**APELANTE: CLEIDE DOS SANTOS SOUZA**

**APELADAS: IVONETE ALVES DE ARAÚJO E JOSIANE GALDINO ANTUNES**

**RELATOR: DES. EDUARDO ABREU BIONDI**

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL PARA MORADIA DE FILHO E NORA. NOTIFICAÇÃO. ESBULHO. ALEGAÇÃO DE DOAÇÃO E DE DIREITO REAL SOBRE O SEGUNDO PAVIMENTO. AUSÊNCIA DE TÍTULO REGISTRADO. PEDIDO CONTRAPOSTO DE INDENIZAÇÃO. RETENÇÃO NÃO ALEGADA NA CONTESTAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO.**

**1.** Ação de reintegração de posse fundada em comodato verbal de imóvel destinado à moradia da ré e de seu então marido, filho da primeira autora. Após a dissolução do casamento, houve notificação para desocupação, não atendida.

**2.** A prova oral e documental evidencia que a ocupação decorreu de mera permissão familiar. A cessão gratuita do imóvel para moradia do casal, por vínculo familiar, caracteriza comodato. Atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse com *animus domini*. Inteligência dos arts. 1.203 e 1.208 do Código Civil.

**3.** Direito de superfície e direito de laje que exigem título registrado, na esteira da dicção dos arts. 1.369 e 1.510-A do Código Civil. Sem ele, não há direito real sobre o segundo pavimento.

EDUARDO ABREU BIONDI:33926 Assinado em 22/10/2026 14:05:39
Local: GAB. DES. EDUARDO ABREU BIONDI

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1115
Carimbado Eletronicamente

**4.** A notificação para restituição do imóvel extinguiu o comodato por prazo indeterminado, tornando injusta a posse mantida após o prazo assinalado e caracterizando o esbulho possessório.
**5.** Inexistência de cerceamento de defesa. A perícia pretendida serviria à identificação e quantificação de obras, mas não supriria a ausência de prova de que a apelante suportou os respectivos custos ou de fato jurídico apto a conferir-lhe o direito indenizatório afirmado.
**6.** Pedido contraposto de indenização e retenção corretamente rejeitado, diante da insuficiência de prova acerca da realização, natureza, custeio e indispensabilidade das obras pela recorrente. A alegação, em grau recursal, de comunicabilidade patrimonial decorrente do regime de bens não altera a ausência de demonstração do crédito indenizatório perante as proprietárias.
**7. DESPROVIMENTO DO RECURSO.**

---

**Tese de julgamento**: "A permanência em imóvel cedido por comodato verbal torna-se injusta após regular notificação para desocupação, caracterizando esbulho, sendo indevida indenização ou retenção por benfeitorias sem prova de sua realização e do respectivo custeio pela parte que as invoca."

**Dispositivos relevantes citados**: CPC, arts. 370, 373, II, 561, 85, §11, e 98, §3º; CC, arts. 473, 584, 1.219 e 1.369.

**Jurisprudência relevante citada**: TJRJ, Apelação Cível nº 0014266-13.2021.8.19.0208, 13ª Câmara de Direito Privado, j. 20/03/2025; TJRJ, Apelação Cível nº 0042805-90.2015.8.19.0210, 15ª Câmara de Direito Privado, j. 18/09/2024.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1116
Carimbado Eletronicamente

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº **0020617-16.2016.8.19.0066**, em que é apelante **CLEIDE DOS SANTOS SOUZA** e apeladas **IVONETE ALVES DE ARAÚJO e JOSIANE GALDINO ANTUNES.**

**ACORDAM** os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em julgar o presente recurso, nos termos da certidão que será lavrada pela Secretaria da Câmara.

## RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse ajuizada por **IVONETE ALVES DE ARAÚJO e JOSIANE GALDINO ANTUNES** em face de **CLEIDE DOS SANTOS SOUZA.** Sustentam, em síntese, que o imóvel situado na Rua Santo Antônio de Pádua, nº 106, casa 02, Jardim Belmonte, Volta Redonda, foi cedido gratuitamente à ré e ao filho da primeira autora, então casados, mediante comodato verbal, para fins de moradia. Aduziram que, após o divórcio do casal, cessaram a permissão de uso e notificaram a demandada para desocupação, sem êxito.

**A ré apresentou contestação às fls. 131/135**, acompanhada dos documentos de fls. 136/192, defendendo que a ocupação não decorrera de comodato, mas de doação de direito de superfície em favor do casal, alegando que a residência teria sido construída por seu ex-marido, filho da primeira autora. Formulou pedido contraposto de indenização no valor de R$ 17.700,00 (dezessete mil e setecentos reais), a título de gastos com a obra realizada.

**Após réplica, index 200, foi proferida decisão saneadora, index 280, com determinação de produção de prova oral.**

Realizaram-se audiências de instrução (index 375, 671 e 699), constando da assentada de 07/11/2019 requerimento da Defensoria Pública para realização de prova pericial destinada à apuração das acessões e benfeitorias, tendo o Juízo determinado que, após as providências pendentes, os autos voltassem conclusos para deliberação quanto à necessidade da prova técnica.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1117
Carimbado Eletronicamente

**Sobreveio sentença às fls. 999/1003, que julgou procedente o pedido possessório e improcedente o pedido contraposto.** O Juízo reconheceu a posse anterior da autora, a existência de comodato verbal e a constituição da ré em mora pela notificação para desocupação. Destacou que a prova oral não corroborou a alegada doação e que o pedreiro, ouvido em audiência, afirmou ter realizado apenas pequena reforma, incluindo telhado de varanda e alterações em janelas, sem levantamento de paredes ou execução de instalações elétrica e hidráulica. Quanto ao pedido indenizatório, consignou não haver prova de que a ré tivesse arcado com os custos das obras, registrando que ela própria atribuiu os pagamentos ao ex-cônjuge.

**O dispositivo foi lançado nos seguintes termos:**

> ***"Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido, resolvendo o mérito, na forma do art. 487, I do CPC, para determinar a reintegração da autora na posse do imóvel descrito na inicial, intimando-se a ré para que no prazo de trinta dias desocupe o local sem qualquer embaraço, sob pena de reintegração forçada. JULGO IMPROCEDENTE o pedido contraposto formulado, pelos fundamentos acima expostos."***

**Inconformada, a ré interpôs apelação, index 1056**, sustentando, inicialmente, a tempestividade do recurso em razão da prerrogativa de intimação pessoal da Defensoria Pública e do prazo em dobro. Argui preliminar de nulidade da sentença por cerceamento de defesa, ao fundamento de que a prova pericial requerida seria indispensável para apurar a natureza e o valor das acessões e benfeitorias. No mérito, defende a legitimidade de sua posse e a inexistência de esbulho, reiterando que o segundo pavimento teria sido destinado ao casal em caráter definitivo. Subsidiariamente, requer indenização pelas obras, a ser apurada em liquidação, com reconhecimento do direito de retenção, afirmando que os investimentos realizados pelo ex-marido comunicariam à recorrente em razão do regime patrimonial do casamento. Postula, ao final, a cassação da sentença ou, sucessivamente, a improcedência do pedido reintegratório e, em caráter subsidiário, o acolhimento do pedido indenizatório.

**Contrarrazões nos index 1078/1097**, nas quais as apeladas suscitam a intempestividade do recurso e, no mérito, pugnam pela manutenção integral da

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1118
Carimbado Eletronicamente

sentença. Sustentam que a ocupação sempre se deu por mera liberalidade, que a ré não comprovou doação nem investimento próprio no imóvel e que a instrução produzida foi suficiente ao julgamento.

É o relatório. **Decido.**

## VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

A insurgência recursal devolve a esta instância três questões centrais: a alegada nulidade da sentença por ausência de prova pericial; a natureza da posse exercida pela apelante e a configuração do esbulho após a notificação; e, subsidiariamente, a existência de direito à indenização e à retenção pelas obras realizadas no imóvel.

A preliminar de cerceamento de defesa não prospera.

Nos termos do art. 370 do Código de Processo Civil, compete ao magistrado, como destinatário da prova, determinar as diligências necessárias à formação de seu convencimento e indeferir aquelas inúteis ou meramente protelatórias. No caso, a controvérsia não foi decidida por ausência de quantificação técnica das obras, mas pela insuficiência de prova do próprio fato constitutivo do direito indenizatório invocado pela ré.

A instrução oral foi efetivamente realizada. Conforme consignado na sentença, a própria apelante afirmou não ter colaborado para a aquisição do imóvel e atribuiu ao ex-marido os dispêndios com as alterações. O pedreiro ouvido em audiência, por sua vez, descreveu intervenções pontuais, esclarecendo que não levantou paredes, não executou as instalações elétrica e hidráulica e que o imóvel já possuía piso e emboço. Nesse contexto, a perícia poderia, quando muito, aferir a existência, natureza e valor de intervenções materiais, mas não supriria a ausência de demonstração de que a recorrente as custeou, nem estabeleceria, por si só, a existência de título jurídico indenizatório contra as proprietárias.

No mérito possessório, também não assiste razão à recorrente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1119
Carimbado Eletronicamente

A proteção reintegratória exige a demonstração da posse anterior, do esbulho, de sua data e da perda da posse, conforme art. 561 do CPC. Tais requisitos encontram-se presentes.

É incontroverso que a apelante ingressou no imóvel em razão do vínculo familiar então existente com o filho da primeira autora. A prova colhida, segundo o quadro fático assentado na sentença, não revela negócio translativo do domínio ou constituição regular de direito real de superfície, mas simples permissão de uso para moradia do casal.

A alegação de doação não encontra suporte documental ou probatório suficiente. Além de a doação de bem imóvel submeter-se às formas legais pertinentes, o direito de superfície previsto no art. 1.369 do Código Civil e o direito real de laje previsto no art. 1510-A do mesmo diploma legal, dependem de escritura pública devidamente registrada. A longa permanência no bem, por si só, não converte a posse precária em posse com *animus domini*, sobretudo quando originada de mera tolerância ou comodato.

Em comodato por prazo indeterminado, a resilição pode ocorrer mediante notificação do comodatário para restituição do bem. A recusa em desocupá-lo após o prazo fixado torna injusta a posse e caracteriza o esbulho. Esse entendimento vem sendo reiteradamente adotado por este Tribunal, inclusive em casos de ocupação por parentes e ex-companheiros de filhos dos proprietários.

Nesse sentido, a 13ª Câmara de Direito Privado, na Apelação Cível nº 0014266-13.2021.8.19.0208, assentou que a permanência prolongada em imóvel cedido por comodato verbal não altera a precariedade da posse e que o esbulho se configura quando, regularmente notificado para restituir o bem, o comodatário não o faz:

> **EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REITEGRAÇÃO DE POSSE. **SENTENÇA QUE DETERMINA A REINTEGRAÇÃO DE POSSE E O PAGAMENTO DE ALUGUEIS PELO PERÍODO OCUPADO INDEVIDAMENTE. INSURGENCIA DO RÉU. ALEGAÇÃO DE POSSE MANSA E PACÍFICA DE IMÓVEL QUE SE ENCONTRAVA ABANDONADO. APELADO QUE É PROMITENTE CESSIONÁRIOS DE**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1120
Carimbado Eletronicamente

**DIREITOS HEREDITÁRIOS DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE, COM PAGAMENTO DO PREÇO. DIREITO DE SAISINE. ARTIGO 1758 DO CÓDIGO CIVIL. POSSE DO BEM QUE FOI TRANSMITIDA AUTOMATICAMENTE PARA OS HERDEIROS NO MOMENTO DA MORTE DO TITULAR. AUTOR QUE PASSA OCUPAR O LOCAL DOS HERDEIROS POSSUINDO A POSSE CIVIL E A POSSE DE FATO, ESTA COM A ENTREGA DAS CHAVES. DEPOIMENTO DA RÉ QUE CONFIRMAR TER SIDO O IMÓVEL DADO EM COMODATO, ANTE AS RELAÇÕES FAMILIARES E A NECESSIDADE DE MORADIA DA MESMA. POSSE DIRETA EXERCIDA DE FORMA PRECÁRIA COM O CONSENTIMENTO DOS AUTORES. CONFIGURAÇÃO DO ESBULHO QUANDO, EMBORA REGULARMENTE NOTIFICADO PARA RESTITUIR O BEM, O COMODATÁRIO NÃO O FAZ NO PRAZO ESTIPULADO. ALEGAÇÃO GENÉRICA QUANTO A REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.** (0014266-13.2021.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO - Julgamento: 20/03/2025 - DECIMA TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO).

Quanto ao pedido subsidiário de indenização, a sentença igualmente deve ser mantida.

A pretensão deduzida em primeiro grau foi formulada com base em supostos gastos da própria ré com a obra. Todavia, a prova produzida não demonstrou os desembolsos afirmados. Ao contrário, a sentença registra que a recorrente atribuiu ao ex-cônjuge o pagamento pelas alterações realizadas.

A tese recursal de que eventual crédito decorrente das obras integraria o patrimônio comum do casal não é suficiente para infirmar a conclusão adotada. Ainda que se considere a comunicabilidade patrimonial própria do regime de bens,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1121
Carimbo Eletronicamente

incumbia à apelante demonstrar, nos termos do art. 373, II, do CPC, a existência das acessões ou benfeitorias indenizáveis, a época de sua realização, sua vinculação ao patrimônio comum e o correspondente crédito perante as autoras. O conjunto probatório descrito na sentença não permite essa conclusão.

Ademais, o simples fato de terem sido realizadas obras em imóvel cedido gratuitamente para moradia não gera, de modo automático, direito à retenção. A proteção prevista no art. 1.219 do Código Civil pressupõe posse de boa-fé e benfeitorias indenizáveis devidamente demonstradas, ao passo que o art. 584 do mesmo diploma afasta do comodatário o reembolso das despesas ordinárias feitas com o uso e gozo da coisa.

A solução adotada harmoniza-se com a jurisprudência deste Tribunal. No julgamento da Apelação Cível nº 0042805-90.2015.8.19.0210, a 15ª Câmara de Direito Privado reafirmou que a recusa à restituição de bem objeto de comodato caracteriza esbulho após a denúncia do ajuste, em consonância com a natureza temporária e fiduciária da avença. Confira-se:

> EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO GRATUITO VERBAL. NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. ESBULHO CARACTERIZADO.
> **Evidenciado nos autos que o réu vem ocupando o imóvel a título de comodato verbal gratuito, sempre ciente de que não é o proprietário do bem, mas de que lá permanece com o consentimento do real proprietário.**
> **Extinção do contrato de comodato que pode se dar pela resilição unilateral nos contratos de duração indeterminada sem destinação ou finalidade específica através de notificação do comodatário, nos termos do art. 473 do Código Civil, para que efetue a devolução no prazo que lhe for assinado.**
> **Inobservância do prazo assinalado para devolução do bem que implica na caracterização do esbulho autorizador do interdito possessório**.
> **Aquisição por usucapião que não restou configurada, pois a posse exercida pelo réu decorreu de atos de mera**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
1122
Carimbado Eletronicamente

> **permissão, tolerância ou ocupação consentida pelo proprietário, não sendo configurado o animus domini, elemento anímico indispensável ao reconhecimento da prescrição aquisitiva.**
> **O pedido de indenização ou retenção por benfeitorias foi realizado de forma genérica, sem qualquer comprovação de valores dependidos ou sequer que tenha sido realizada alguma benfeitoria.** Honorários advocatícios majorados para 12% do valor da causa. Conhecimento e não provimento do recurso. **(0042805-90.2015.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 18/09/2024 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO). Grifou-se.**

Impõe-se, assim, a manutenção integral da sentença.

Ante o exposto, voto no sentido de **NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, majorando-se os honorários advocatícios, nos termos do art. 85, §11, do CPC, de 10% (dez por cento) para 12% (doze por cento), observada a mesma base de cálculo fixada na sentença e a suspensão da exigibilidade decorrente da gratuidade de justiça, na forma do art. 98, §3º, do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

**EDUARDO ABREU BIONDI**
**DESEMBARGADOR**

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ