



Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

Apelante: LOZINO ELY KLEIN

Apelante: VANDA DE MORAES KLEIM

Apelado: PRISCILA GOMES DA SILVA

Relatora: Desembargadora DENISE NICOLL SIMÕES

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO. DOAÇÃO. 1) Demanda na qual os Autores sustentam que cederam, a título de comodato verbal, parte de seu terreno para que seu filho construísse uma casa com sua, então, companheira. Com o término da relação e a permanência da Ré no local, promoveram a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel, o que não foi atendido. **2)** Sentença de improcedência que deve ser reformada. **3)** Ocorrendo o comodato verbal é possível o encerramento da relação a qualquer tempo, após a regular notificação. Permanência no local que caracteriza esbulho. **4)** Tese da ré no sentido de que teria recebido o imóvel em doação. Não comprovada por documento hábil. Ato solene, que exige instrumento particular ou escritura pública a formalizar o ato. Inteligência do art. 541 do CC. **5)** Função social da posse que não pode ser utilizada como instrumento de confisco. Reforma que se impõe para determinar a imediata reintegração do bem. **6)** Indenização por benfeitorias que se impõe, em 50% do valor apurado na perícia realizada. **RECURSO PROVIDO.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos da **Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037 ACORDAM**, por **UNANIMIDADE** de votos, os Desembargadores que compõem esta E. 4ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em **CONHECER e DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto que segue.

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por LOZINO e VANDA da sentença de improcedência prolatada nos autos da ação possessória movida em face de PRISCILA GOMES DA SILVA.

Narram os Autores, em síntese, que são proprietários de um imóvel rural, constituído pela fração ideal de 1/103 avos de uma área de terras situada no lugar “Estuqui”, de uma área total regularmente inscrita no registro de imóveis anexo ao 2º Ofício de Nova Friburgo.

Alegam que construíram sua residência, no local, onde exerceram moradia, criaram seus filhos e lá permanecem até hoje. Sustentam que em 1998 um de seus filhos, Adriano, começou um relacionamento com a Ré Adriana, indo morar juntos. Como não tinham onde residir, os Autores permitiram e ajudaram o filho a construir uma pequena moradia no quintal do terreno da família, para nela residir até comprarem um imóvel próprio e/ou enquanto durasse a união deles.

Aduzem que a relação terminou em 2011, com a saída de seu filho do imóvel. Afirmam que a casa é composta por 2 quartos, sala, cozinha e banheiro. Defendem que atualmente a Ré mora no local com seus netos, se recusando a desocupar a casa.

Afirmam que promoveram a notificação extrajudicial em 22/09/2016, tendo a Demandada se recusado a sair.

Requerem a concessão da gratuidade de justiça bem como a concessão da liminar para que a Ré deixe o imóvel. Ao final, pugnam pela reintegração de posse.

Decisão indeferindo a liminar (index 000032):

“Trata-se de Ação de reintegração de posse proposta por Lozino Ely Kleim e Vanda de Moraes Kleim em face de Priscila Gomes da Silva.

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

Aduzem que são proprietários do imóvel onde reside a ré. Informam que a ré é ex-companheira do filho dos autores, e, muito embora o relacionamento tenha acabado, a mesma não deixou o imóvel. A ré já foi notificada através de Cartório extrajudicial. Todavia, a mesma se recusa a sair do imóvel que é localizado dentro do terreno rural dos autores.

É o relatório.

Tratando-se de posse velha (1998), somente seria possível requerimento liminar com base no art. 300 do NCPC.

Entretanto, inexistente prova inequívoca da verossimilhança das alegações autorais no sentido de a ré estar criando embaraços com os autores.

Ressalte-se que em sede possessória, não cabe perquirir acerca da propriedade do bem, única prova produzida pelos autores. Assim sendo, indefiro a liminar.

Designo audiência de conciliação na forma do art. 344 do NCPC para o dia 27/03/2017 às 15:30 hs.

A resposta do réu terá termo inicial de contagem a data da audiência, consoante art. 335, I do NCPC.

Cite-se. Intimem-se.”

Decisão deferindo a gratuidade de justiça (index 000048).

Audiência de justificação na qual não foi possível o acordo (index 000069).

Em sua defesa, a Ré pugna pela concessão da gratuidade de justiça. No mérito, alega que os Autores não comprovaram a posse anterior do local. Sustenta que a juntada de escritura pública nos autos comprova tão-somente a propriedade, que não pode ser requerida em demanda possessória.

Afirma que o terreno foi cedido para construção de casa da Ré e seu antigo companheiro, filho dos Autores, para que lá construíssem um lar. Defende que não houve comodato e sim doação. Suscita a ocorrência de

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

usucapião extraordinária, argumentando que está no local desde 1998, com *animus domini*.

Defende que as acessões constituem modo originário de aquisição de propriedade e que o valor atual do imóvel deverá ser aferido através de avaliação judicial. Argumenta que foi oferecido acordo de R\$ 15.000,00, que não foi aceito. Informa que reside no local com seus três filhos, e que a proposta não foi razoável. Para aceitar, precisa ser capaz de viabilizar que a Ré adquira outro imóvel.

Pugna pela improcedência dos pedidos. Em reconvenção requer o reconhecimento da usucapião. Alternativamente, requer o reconhecimento da acessão invertida e subsidiariamente, a condenação dos autores na indenização por acessões e direito de retenção (index 000074).

Réplica (index 000096).

Decisão deferindo a gratuidade de justiça a parte ré (index 000140).

Audiência de instrução e julgamento (index 000207).

Decisão deferindo a produção de prova pericial (index 000220).

Laudo pericial (index 000291).

Decisão dando por finda a instrução (index 000431).

Alegações finais (index 000447 e 000457).

O juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Nova Friburgo prolate sentença nos seguintes termos (index 000471):

“(...) Assim, em relação à posse, esta Magistrada entende que o amplo lapso temporal que a parte ré reside no local, a ausência de comprovação de posse anterior, em relação ao imóvel discutido, pelas partes autoras, bem como o fato de que a requerida reside com três filhos (netos das partes autoras),

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

constata-se que a função social da posse está caracterizada, devendo ser julgado improcedente o pedido de reintegração de posse.

Ressalta-se que não há impedimento para que as partes demandantes busquem, por meio dos meios legais cabíveis, o reconhecimento de seu direito de propriedade em relação ao imóvel em questão. Da mesma forma, a parte demandada possui a prerrogativa de pleitear, conforme anteriormente argumentado em sua defesa, pedido de usucapião.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS formulados na inicial. Em consequência, JULGO EXTINTO O FEITO, COM EXAME DO MÉRITO, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDENO a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios na quantia de 10% do valor atribuído à causa, nos moldes do artigo 85, §2º, do Código de Processo Civil. A condenação deverá permanecer suspensa, face à gratuidade de justiça deferida às fls. 48. Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Após o trânsito, dê-se baixa e arquivem-se os autos.”

Embargos de Declaração opostos pela parte autora (index 000505) que restaram rejeitados (Index 000513).

A parte autora interpõe recurso de apelação no qual sustenta que emprestou a posse direta de parte do seu imóvel para que um filho lá residisse. Argumenta que o juízo reconheceu que a posse da Ré é decorrente de permissão, o que justificaria a reintegração quando observado o esbulho, o que restou comprovado.

Argumenta que nunca existiu a intenção de prejudicar a Demandada ou seus netos, tendo sido ofertada a indenização pela sua meação nas benfeitorias construídas durante a união estável com seu filho. Por isso, ofereceram 50% do valor apurado pelo avaliador judicial na perícia realizada.

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

Afirma que a suposta justiça social (função social da posse) tem causado muito sofrimento ao casal de idosos dentro do seu único imóvel. Ressalta que seus netos já são maiores de idade e que deve ser reconhecido o direito a reintegração. Ressalta a inoccorrência de doação e sim de comodato. Pugna pela reforma da decisão com a procedência dos pedidos autorais (index 000532).

Contrarrazões (index 000555).

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos extrínsecos e intrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso.

Cuida-se de ação de reintegração de posse na qual a parte autora alega, em síntese, que vem sofrendo esbulho da posse de seu imóvel por parte da Ré, sendo imperiosa a reintegração na posse do local. Prolatada sentença de improcedência, insurgem-se os Demandantes da decisão.

Sustentam os Autores que cederam, a título de comodato verbal, parte de seu terreno para que seu filho construísse uma casa com sua então companheira. Com o término da relação e a permanência da Ré no local, promoveram a notificação extrajudicial para desocupação do imóvel, o que não foi atendido. Com isso, ingressaram com a presente demanda.

Em sua defesa, a Ré defende a ocorrência de doação, alegando que não seria razoável que os Autores apenas emprestassem parte do imóvel, permitindo investimentos e gastos elevados para, depois, solicitarem de volta. Suscita, ainda, usucapião.

Inicialmente, pontue-se que não merece acolhimento a tese de doação levantada pela Demandada. Dispõe o art. 541 do CC que a doação deverá ser feita por meio de escritura pública ou instrumento particular, admitindo-se a modalidade verbal tão-somente para bens móveis e de pequeno valor:

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

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.

Nesse sentido:

Apelação Cível. Ação de reintegração de posse ajuizada com fundamento na recusa do comodatário em restituir imóvel após regularmente notificado. Tese da ré no sentido de que teria recebido o imóvel em doação. Não comprovado por documento hábil. Ato solene, que exige instrumento particular ou escritura pública a formalizar o ato. Inteligência do art. 541 do CC. Doação verbal inadmitida no ordenamento jurídico pátrio. Prova oral conclusiva no sentido de que o bem foi cedido a título gratuito. Interversão da posse não configurada. Sentença de improcedência reformada. Recurso a que se dá provimento.

0002712-47.2017.8.19.0006 – APELAÇÃO

Des(a). CLÁUDIA TELLES DE MENEZES -
Julgamento: 06/07/2021 - QUINTA CÂMARA CÍVEL

Assim, para comprovação do ato de doação de bem imóvel, é requisito necessário a apresentação de documento escrito, por instrumento público ou particular em que se declare, expressamente, a manifestação da vontade de doar o bem imóvel a determinada pessoa.

Não havendo nos autos a escritura pública de doação, inexistente lastro probatório a comprovar a doação do bem imóvel pelos Autores.

Em contrapartida, o ordenamento jurídico admite a hipótese de comodato verbal para imóveis, especialmente em caso envolvendo familiares, que normalmente cedem o bem, com a intenção de auxiliar, facilitar e ajudar o dia a dia de parentes:

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

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

Ao que tudo indica, foi isso que ocorreu no caso dos autos. O comodato é originado em relações de cortesia, de gentileza, marcadas pela disponibilidade gratuita, concedida pelo dono da coisa. São essenciais à caracterização do comodato: o carácter gratuito, a precariedade, a temporalidade e o dever de restituição. Sobre o tema, Clóvis Bevilacqua define que:

“É perfeitamente lícita a concessão da posse de uma coisa, a título precário, isto é, para ser restituída quando o proprietário reclamar.”

Ademais, a posse exercida pelo comodatário possui natureza instável e sem *animus domini*, não sendo passível de usucapião:

“(...) Claro está que se trata de uma figura contratual especialmente assentada no princípio da lealdade contratual (boa-fé objetiva), pois parte do pressuposto de que o dono da coisa (comodante) confia no beneficiário do empréstimo (comodatário). Aliás, é bom que se afirme que o comodato opera apenas a transferência da posse da coisa, e não da propriedade, razão por que podemos afirmar, sem risco de erro, que o comodatário é titular de uma simples posse precária, ou seja, de favor, podendo ser compelido à restituição a qualquer tempo. E é o próprio CLÓVIS BEVILÁQUA quem bem define a posse precária, figurando exemplo perfeitamente aplicável à figura do comodato:

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

“É perfeitamente lícita a concessão da posse de uma coisa, a título precário, isto é, para ser restituída, quando o proprietário a reclamar”.¹”

Observe-se que o imóvel dado em comodato, sem prazo determinado, pode ser reclamado pelo comodante a qualquer tempo, sem a necessidade de justa causa, bastando simples notificação ao comodatário, tal como ocorreu.

Encerrado o contrato de comodato, tem o proprietário o direito imotivado de buscar a reintegração da sua posse. Superado o prazo para a entrega espontânea do bem, a posse do comodatário passou a ser de má-fé, de forma a caracterizar o esbulho possessório.

Após o regular envio da notificação extrajudicial por parte dos Demandantes para desocupação do imóvel, a Demandada tinha o prazo de 30 dias para sair do imóvel, sob pena de caracterização de esbulho. Ao permanecer no local, praticou conduta ilícita, tornando sua posse clandestina.

Por certo, não há outra conclusão possível senão a de que os Autores comprovaram satisfatoriamente todos os requisitos necessários para a reintegração de posse requerida. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. Reintegração de posse. Comodato verbal. Usucapião inexistente. Esbulho configurado. Procedência do pedido autoral e improcedência do contraposto. 1. Imóvel de propriedade do autor, tendo autorizado o uso por seu filho e companheira para ali residirem. Finda a união, a ré foi morar com o filho do casal em um quarto construído na casa de sua mãe. Reconciliação do casal no ano seguinte, voltando a ré a residir no imóvel. Novo rompimento, desta vez seguido de solicitação de restituição pelo autor, a que a ré se recusa. 2. Hipótese que caracteriza comodato

¹ STOLZE, PABLO e RODOLFO PAMPLONA - (Direito Civil. Contratos em espécie.4.Tomo II. Ed. Saraiva. 5ª Ed.Vol.IV pág. 244

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

verbal. Ré que não faz prova da alegada doação do bem ao seu ex-companheiro, para o que seria necessário instrumento público. Posse exercida que também não foi contínua nem com animus domini. 3. Esbulho igualmente demonstrado, incontroversa a solicitação do autor para que lhe restituísse o imóvel, sem sucesso. 4. Pedido contraposto de indenização por benfeitorias que não prospera. Ônus probatório que incumbe à ré, quanto ao fato constitutivo da pretensão que deduz. Ausência de prova de qualquer despesa com obras. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

0802123-91.2023.8.19.0012 – APELAÇÃO

Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 23/10/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL

Reintegração de posse. Cabimento. Demonstrada a posse indireta do imóvel e a superveniente extinção do comodato a requerimento do autor. Sentença de procedência. Inconformismo da ré, que alega ter havido doação verbal do imóvel. Impossibilidade. Doação de imóvel que possui caráter formal e exige a forma escrita. Artigo 541, CC. Precedentes. Comodato verbal que se evidencia pelo conjunto probatório constante nos autos. Artigo 579, CC. Ausência de comprovação da notificação prévia. Comodato verbal por tempo indeterminado, considera-se a data da citação válida para constituição da ré em mora. Não devolvido o bem, caracteriza-se o esbulho possessório. Direito de indenização ou retenção das benfeitorias pela ré já garantido pela sentença. Precedentes. Manutenção do julgado. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. Honorários majorados para 12% sobre o valor da causa, restando suspensa a execução, em razão da gratuidade de justiça.

Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037*0023756-22.2010.8.19.0054 – APELAÇÃO**DES. JDS. MARIA AGLAE TEDESCO VILARDO –**Julgamento: 23/10/2020 – VIGESIMA SETIMA**CAMARA CIVEL*

Por fim, pontue-se que, em que pese não seja possível reconhecer a usucapião, tampouco a doação levantada pela Ré, é fato incontroverso que a Demandada realizou benfeitorias no imóvel, devendo ser indenizada por elas. No entanto, também é verdade que as benfeitorias foram realizadas no período da união do casal – não existindo qualquer prova que evidencie alguma obra ou melhoria após a separação.

Assim, cabe à Ré 50% do valor apurado pelo avaliador judicial na perícia realizada:

*“(...) OBSERVAÇÕES**1 - A casa da ré mede 7,57 x 3,25 m, totalizando 24,60 m² de área construída, conforme croquis 2, anexo;**2 - A distância da casa da ré até a casa dos autores é de 17,50 m, conforme croquis 1, anexo;**3 - O valor da construção da casa da ré, incluindo a calçada lateral cimentada e a escada externa, é R\$ 40.000,00, conforme cálculos a seguir:* *$V = A \times CUB \times Df$ onde:**- Área de construção (A) - 24,60 m²**- CUB padrão R1-B - R\$ 1.704,52 / m² (Sinduscon – RJ)**- Idade de construção - 20 anos**- Depreciação física (Df) - 0,1420 - Método Ross-Heidecke. - Efetuando os cálculos teremos:* *$V = 24,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,52 / \text{m}^2 \times (1 - 0,1420) = \text{R\$ } 35.976,96$* *Incluindo o valor da calçada lateral cimentada e a escada externa, estimamos o valor total em R\$ 40.000,00;”*



Apelação Cível nº 0013637-43.2016.8.19.0037

Por tais fundamentos, **VOTO NO SENTIDO DE DAR PROVIMENTO AO RECURSO, PARA JULGAR PROCEDENTE A REINTEGRAÇÃO**, determinando-se à apelada que desocupe o imóvel no prazo de 60 (sessenta dias), sob pena de expedição de mandado de reintegração de posse.

Por força da reintegração, deve-se julgar procedente o pedido de indenização, cabendo a parte autora ressarcir a Ré em 50% do valor apurado, corrigido monetariamente a contar da data da perícia.

Em razão do provimento do recurso, inverte-se o ônus da prova.

Rio de Janeiro, 1º de abril de 2025

Desembargadora **DENISE NICOLL SIMÕES**
Relatora