

Recurso Especial Cível nº 0812038-70.2023.8.19.0205

Recorrente: SEBASTIANA RODRIGUES DA SILVA

Recorrido: DANIELE SILVA DE OLIVEIRA E OUTRO

### DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 46/66, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea “a” e “c” da Constituição da Federal, interposto em face de acórdão da Décima Primeira Câmara de Direito Privado, fls. 10/21 e 42/43 assim ementado:

*“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 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.”

“Embargos de declaração. Recurso de fundamentação vinculada. Falta de indicação dos vícios elencados no art. 1.022 do CPC. Simples referência ao interesse de prequestionamento, desacompanhada de qualquer indicação de erro material, omissão, contradição ou obscuridade. Mero inconformismo com o resultado do julgamento, o que não se coaduna com a natureza do recurso em questão, que, como já dito, exige fundamentação vinculada. Recurso que não supera o juízo de admissibilidade pela manifesta falta de requisito intrínseco de admissibilidade. RECURSO NÃO CONHECIDO.”

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente sustenta a violação aos artigos 584 do Código Civil. Alega também dissídio jurisprudencial.

Contrarrazões ausentes, conforme certidão à fl.75.

**É o brevíssimo relatório.**

O acórdão vergastado reformou a sentença, conforme os seguintes fundamentos:

*“(...)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. 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. 1219 3 do CC, até que lhe seja paga a indenização devida, cujo valor deve ser apurado em liquidação de sentença por arbitramento (artigos 509, I 4, e 510 5 do CPC). Por outro lado, é devido pelos recorrentes o pagamento de valor de aluguel/indenização/"taxa de uso", por força do art. 582 6 do CC, a contar do exaurimento do prazo de 30 dias contado a partir do momento em que foram notificados a desocuparem o imóvel. 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. (...)." (fls.19/21 )*

O recurso não será admitido.

O detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o acórdão recorrido, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*). Nesse sentido (g.n.):

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. INDENIZAÇÃO. INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL. PRESUNÇÃO DE BOA-FÉ ATÉ O

*PRONUNCIAMENTO JUDICIAL. ART. 34 DA LEI 6.766/1979. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO NÃO PROVIDO.*

*1. O Tribunal de origem assentou que, até o pronunciamento judicial que declarou a resolução contratual, a ocupação do imóvel se deu sob presunção de boa-fé, aplicando-se o regime jurídico do art. 34 da Lei 6.766/1979.*

*2. Nos termos do art. 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito à indenização pelas benfeitorias necessárias, desde que regularmente edificadas, sendo vedada a reintegração da vendedora na posse do bem antes do pagamento da indenização correspondente.*

*Incidência da Súmula 83/STJ.*

*3. Agravo não provido.*

*(AREsp n. 2.748.694/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 9/3/2026, DJEN de 16/3/2026.)"*

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.



**Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro**  
**Gabinete da Terceira Vice-Presidência**



Intime-se.

Rio de Janeiro, 17 de abril de 2026.

Desembargador **HELENO NUNES**  
**Terceiro Vice-Presidente**

