Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
DECIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível nº 0014266-13.2021.8.19.0208

APELANTE: SONIA MARIA ROSSI FIALHO
APELANTE: NILO FIALHO FILHO
APELADO: PAULO ROSSI FILHO
APELADO: RICARDINA REGO ROSSI
RELATORA: DES. MARIA DA GLÓRIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO

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 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.

MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO:18072 Assinado em 24/03/2025 15:05:00
Local: GAB.DES(A) MARIA DA GLORIA OLIVEIRA BANDEIRA MELLO

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos este Acórdão nos autos da Apelação - Processo nº 0014266-13.2021.8.19.0208, em que são apelantes **SONIA MARIA ROSSI FIALHO E OUTRO** e apelados **PAULO ROSSI FILHO E OUTRO,**

A C O R D A M os Desembargadores da DECIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, por **unanimidade**, em **CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse movida por PAULO ROSSI FILHO e seu cônjuge RICARDINA REGO ROSSI em face de SONIA MARIA ROSSI FIALHO e seu cônjuge NILO FIALHO FILHO, objetivando a rescisão do contrato de comodato com a reintegração da posse do imóvel; o pagamento de um aluguel mensal de R$ 1.000,00 durante o tempo que permaneceram indevidamente no imóvel, a partir de 19/05/2021.

Alegam para tanto que adquiriram, em 16/07/1993, a casa 131, situada na Rua Braque, em Del Castilho, através de Escritura de Promessa de Cessão de Direitos Hereditários. Em janeiro de 1994, narram os autores que cederam o referido imóvel, em comodato verbal, à ré Sônia e ao réu Nilo, irmã e cunhado do autor Paulo, respectivamente. Sustentam os autores que não possuem mais interesse em manter o comodato verbal e que notificaram os réus extrajudicialmente para que o imóvel fosse devolvido, o que não ocorreu.

Indeferimento da tutela de urgência em index. 37.

Em contestação, de index. 54, o casal de réus alega, preliminarmente, a conexão do presente processo à ação de usucapião de n° 0024455-84.2020.8.19.0208, ajuizada por estes réus perante a 6ª Vara Cível da regional do Méier. Alega, ainda, a ilegitimidade ativa. No mérito, defende, em síntese, não ser cabida a reintegração da posse por não ter sido provado o esbulho ou a posse anterior dos autores. Requer, preliminarmente, o acolhimento da conexão e a extinção do processo por ilegitimidade passiva. No mérito, requer a improcedência dos pedidos aduzidos em inicial.

Réplica em index 90.

Decisão saneadora, em index 129, com deferimento da gratuidade de justiça requerida pelos réus.

Assentada da audiência de instrução e julgamento, em index 152.

A sentença, proferida em index. 191, julgou procedente os pedidos, adotando o seguinte dispositivo:

> "(...) Nos termos do art. 487, I, do CPC, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados por PAULO ROSSI FILHO e sua esposa RICARDINA REGO ROSSI para CONDENAR SONIA MARIA ROSSI FIALHO e seu marido NILO FIALHO FILHO nas seguintes parcelas:
>
> 1. Reintegrar a autora na posse do imóvel objeto da ação [casa 131, situada na Rua Braque, em Del Castilho], devendo haver a desocupação voluntária pela ré em até 60 dias. Concedo à presente decisão o caráter de antecipação de tutela, devendo haver seu cumprimento independente do trânsito em julgado;

2. Findo o prazo, em caso de descumprimento, deverá haver o pagamento de aluguel por ocupação indevida, no valor correspondente a 2 salários-mínimos federal.

3. Condeno a parte ré, solidariamente, ao pagamento de alugueres correspondentes a R$ 1.000,00 por mês, contados desde a data de 19/05/2021, fim do prazo dado para desocupação constante da notificação extrajudicial. (...)"

Apelação interposta pelos réus, em index 207, em que pugnam, preliminarmente, pelo deferimento de efeito suspensivo para evitar que a reintegração de posse, concedida em caráter de antecipação de tutela, passe a produzir seus efeitos. No mérito, repisam que os autores jamais estiveram na posse do imóvel e que os réus, ora recorrentes, tomarem posse, de forma mansa, pacífica e sem qualquer oposição, encontram o imóvel completamente abandonado. Alegam que o juízo a quo não observou a melhor posse e a função social da propriedade ao proferir sua sentença. Defendem, ainda, terem os direitos a receberem indenização por todas as benfeitorias feitas no imóvel, por serem possuidores de boa fé. Requerem a concessão de efeito suspensivo, a reforma da sentença para que sejam julgados improcedentes os pedidos formulados pelos autores, e, subsidiariamente, que sejam os autores condenados a indenizarem os réus pelas benfeitorias feitas no imóvel.

Contrarrazões em index 228.

É O RELATÓRIO.

VOTO

Os recursos são tempestivos e guardam os demais requisitos de admissibilidade, de forma a trazer o conhecimento de ambos.

Trata-se, em síntese, de ação de reintegração de posse, em que o juízo a quo julgou procedente a pretensão autoral, reintegrando a apelada no imóvel objeto da ação, bem como, condenando solidariamente os réus ao pagamento dos alugueres correspondentes a R$ 1.000,00 por mês, contados desde a datado de 19/05/2021.

Insurge-se a apelante afirmando que tomou posse, de forma mansa e pacífica do imóvel sem qualquer oposição, e que este se encontrava completamente abandonado.

Verifica-se pelas provas acostadas aos autos que a autora é detentora de promessa de cessão de direitos hereditários, com quitação do preço, do imóvel situado na Rua Braque nº 131, quadra 13, Inhaúma. (índex 12).

A transmissão da posse no caso de direitos hereditários se dá de forma automática aos herdeiros no momento da morte do titular, consoante o Princípio da Saisine descrito no artigo 1784 do Codigo Civil.

No caso concreto, houve a cessão do direito hereditário sobre o imóvel, ocupando o cessionário-apelado o lugar do herdeiro com os poderes pertinentes, ou seja, a promessa de cessão transferiu a posse civil e a física por meio da entrega das chaves.

Afirma o apelado que deu o imóvel supra em comodato verbal para a moradia dos réus Sônia e Nilo, respectivamente irmã e cunhada dos autores com a intenção de ajudá-los, uma vez que se encontravam em dificuldades.

Em depoimento pessoal a ré Sônia confirma que o imóvel foi oferecido pelos autores, tendo entrado no mesmo a convite destes, pois havia perdido um apartamento como fiadora (índex 162). Já a testemunha Vania Maria que não prestou

compromisso legal afirma que o imóvel foi adquirido pelos autores; que os réus estavam desempregados quando Paulo cedeu a casa para os mesmos.

Desta forma, os depoimentos, sobretudo da ré Sônia confirmam a celebração de um contrato de comodato verbal.

O contrato de comodato transfere a posse direta do bem imóvel ao comodatário, seja escrito ou verbal, podendo utilizá-lo conforme o acordado com o comodante (proprietário). A posse do comodatário é limitada, precária e subordinada ao contrato, já que ele deve devolver o bem ao comodante ao final do prazo estipulado ou quando solicitado, consoante artigo 579 a 585 do CCivil.

Tem-se assim que o imóvel foi cedido aos réus por mera liberalidade dos autores, uma vez que os mesmos possuíam relações familiares, e os apelantes precisavam de lugar para moradia.

O fato dos apelantes terem permanecido por mais de vinte e oito anos no imóvel, não tem o condão de inverter o caráter da posse que continua precária e contratual, sendo certo que inexistiu abandono por parte dos autores já que os réus sempre souberam que permaneciam no imóvel por consentimento dos apelados. Assim, restou configurando o esbulho quando, embora regularmente notificado para restituir o bem, o comodatário não o faz no prazo estipulado. Neste sentido:

> RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE IMÓVEL CEDIDO EM COMODATO POR PRAZO DETERMINADO (CEM ANOS). NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DO COMODATÁRIO SOBRE O DESINTERESSE DO COMODANTE EM MANTER A AVENÇA, POR QUEBRA DE CONFIANÇA E/OU DESVIO DE FINALIDADE. POSSE PRECÁRIA. ESBULHO

CONFIGURADO. 1. À luz dos artigos 128 e 460 do CPC de 1973, o vício de julgamento extra petita não se vislumbra na hipótese em que o magistrado, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constantes nos autos, procede à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu. 2. Como de sabença, o comodato é espécie de empréstimo gratuito, mediante o qual o comodante cede, temporariamente, ao comodatário um bem infungível, ara fins de uso, assumindo este último o dever de conservar a coisa para posterior restituição. 3. A temporariedade é uma das características estruturais do comodato, uma vez consabido que a entrega gratuita de bem sem intenção de restituição caracteriza o contrato de doação e não o de empréstimo. Não há, portanto, que se falar em comodato vitalício ou perpétuo. 4. Celebrado comodato por prazo certo, não poderá o comodante, em regra, reclamar a restituição do bem antes do decurso do lapso assinalado. Por outro lado, advindo o termo contratual, exsurgirá o dever do comodatário de restituir a coisa, sob pena de configuração automática da mora, não havendo, portanto, necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial do devedor (mora ex re). Nessa hipótese, a não devolução da coisa emprestada no prazo fixado constitui a posse precária do comodatário e, consequentemente, caracteriza o esbulho ensejador da pretensão reintegratória do comodante. 5. De outro giro, cuidando-se de comodato precário - isto é, sem termo certo - , o comodante, em regra, somente poderá invocar o direito de retomada (hipótese de resilição unilateral ou denúncia) após o transcurso do intervalo suficiente à utilização do bem, pelo

comodatário, conforme sua destinação. A constituição do devedor em mora reclamará, no caso, a prévia notificação judicial ou extrajudicial (mora ex persona), com a estipulação de prazo razoável para a restituição da coisa, cuja inobservância implicará a caracterização do esbulho autorizador do interdito possessório. 6. A superveniência de necessidade imprevista e urgente do comodante autoriza, entretanto, a retomada do bem objeto do comodato sem a observância de qualquer interregno. Ou seja, independentemente do tipo de comodato (com ou sem prazo certo), a restituição da coisa poderá ser requerida pelo comodante, a qualquer tempo, quando verificada necessidade imprevista e urgente devidamente certificada pelo Judiciário. 7. No caso concreto, malgrado não tenha sido indicada, na notificação extrajudicial, necessidade imprevista e urgente para retomada do bem, é certo que a fixação de lapso centenário, que supera a expectativa média de vida do ser humano, vai de encontro à temporariedade do comodato, não podendo subsistir a cláusula contratual que possui o condão de transmudar a declaração de vontade do comodante em doação destinada à pessoa que sequer mantém vínculo com a instituição religiosa que se pretendia beneficiar. 8. Assim, suprimido o prazo fixado, a constatação da precariedade da consequentemente, posse do comodatário (e, a configuração de esbulho) reclamaria a aferição do decurso de lapso razoável para a utilização do bem emprestado conforme sua destinação. 9. Contudo, à luz das conclusões perfilhadas pelas instâncias ordinárias - com base nas provas produzidas nos autos -, sobressai o fato de que o pastor/comodatário, abusando da confiança do

comodante, procedeu ao uso do imóvel em flagrante dissonância com o propósito da celebração da avença, qual seja, a realização de cultos da Igreja do Evangelho Quadrangular. De fato, ao se desligar da igreja, logo após o pacto, e ministrar cultos em outra instituição religiosa, o pastor/comodatário incorreu em evidente quebra de confiança, o que atinge a boa-fé do negócio jurídico, configurando causa apta a fundamentar a resilição unilateral (denúncia) promovida pelo comodante. 10. Desse modo, além da temporariedade, a natureza personalíssima e o caráter fiduciário do comodato também foram vulnerados pela conduta desleal perpetrada pelo comodatário, que não atendeu ao exato sentido da vontade demonstrada pelo comodante. Inteligência dos artigos 114 e 582 do Código Civil. 11. Consequentemente, infere-se a regularidade da resilição unilateral do comodato operada mediante denúncia notificada extrajudicialmente ao comodatário (artigo 473 do Código Civil), pois o "desvio" da finalidade encartada no ato de liberalidade constitui motivo suficiente para deflagrar seu vencimento antecipado e autorizar a incidência da norma disposta na primeira parte do artigo 581 do retrocitado codex, sobressaindo, assim, a configuração do esbulho em razão da recusa na restituição da posse do bem a ensejar a procedência da ação de reintegração. 12. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.327.627/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/10/2016, DJe de 1/12/2016.) (g.n.).

0042805-90.2015.8.19.0210 – APELAÇÃO. Des(a). RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 18/09/2024 - DECIMA QUINTA

CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL) APELAÇÃO CÍVEL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO GRATUITO VERBAL. NOTIFICAÇÃO DESOCUPAÇÃO. POSSE PRECÁRIA. PARA 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 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.

Quanto à indenização pelas benfeitorias, tem-se que, de acordo com o art. 584 do Código Civil o comodatário não tem direito ao ressarcimento de despesas feitas com o uso da coisa emprestada, excetuando-se as de natureza emergencial, o que não foi comprovado.

Ante o exposto, **VOTO NO SENTIDO DE NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO,** mantendo a sentença**.** Condeno os apelantes ao pagamento de honorários recursais em 2% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
257
Carimbado Eletronicamente

Apelação Cível nº 0014266-13.2021.8.19.0208

DATA DO JULGAMENTO

DES **MARIA DA GLÓRIA OLIVEIRA BANDEIRA DE MELLO**

Relatora