

Reintegração de posse - Autora - Posse pretérita - Demonstração - Requisito para ajuizamento da ação configurado - Ministério Público - Intervenção - Desnecessidade - Comodato verbal - Notificação - Não desocupação do imóvel pela comodatária - Esbulho - Configuração

Ementa: Apelação cível. Reintegração de posse. Demonstração de posse pretérita pela autora. Requisito para ajuizamento da ação configurado. Intervenção do Ministério Público. Desnecessidade. Comodato verbal. Notificação. Não desocupação pela comodatária. Esbulho configurado.

- O proprietário que cede a posse direta sobre o bem por comodato verbal demonstra o requisito de posse pretérita exigido para o ajuizamento de ação de reintegração de posse.

- A morte de um dos cônjuges não transmuda os direitos do cônjuge sobrevivente.

- Sobrevindo, por direito de herança, a aquisição da propriedade plena do imóvel, pelo *jus possidendi*, o cônjuge sobrevivente tem o direito de rescindir o comodato e se reintegrar na posse do imóvel.

- Ausente o interesse de incapazes, dispensa-se a intervenção do Ministério Público.

- No caso de comodato verbal, feita a notificação pela comodante sobre o seu desinteresse na manutenção do contrato, a não desocupação do imóvel pela comodatária, após o prazo estabelecido, configura o esbulho possessório, o que gera o direito da comodante de retomar o imóvel por meio judicial.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0512.07.044010-6/001 - Comarca de Pirapora - Apelante: Rachel Polônia da Silva Neta - Apelada: Maria Lúcia Miranda de Carvalho - Relator: DES. TIAGO PINTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM REJEITAR AS PRELIMINARES E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 2 de abril de 2009. - *Tiago Pinto* - Relator.

Notas taquigráficas

Produziu sustentação oral, pela apelada, o Dr. William Souza Ramos.

DES. TIAGO PINTO - Trata-se de recurso de apelação interposto por Rachel Polônia da Silva Neta contra sentença (f. 119/130), que julgou parcialmente procedentes os pedidos na ação de reintegração de posse movida por Maria Lúcia Miranda de Carvalho.

Na inicial, é dito que o imóvel ocupado pela ré e de propriedade da autora está localizado na Rua Paracatu, nº 585, Bairro Santo Antônio, na cidade de Pirapora/MG.

Informa a autora que o referido imóvel foi adjudicado por ela no inventário de seu esposo, Sr. Ogue Jacinto de Carvalho, porque os demais herdeiros, filhos do *de cujus*, renunciaram ao direito sucessório.

Diz que, após o fim do vínculo matrimonial da ré com o seu filho, Américo Jacinto Miranda de Carvalho, a ré foi notificada para desocupar o imóvel, mas não atendeu ao pedido. Daí o pedido de reintegração de posse.

A sentença determinou a reintegração da autora, na posse do imóvel, condenando a ré a pagar uma indenização correspondente aos aluguéis do imóvel, a partir da notificação até a efetiva desocupação, apurados em liquidação de sentença por arbitramento. Em contrapartida, o Juiz monocrático reconheceu o direito da ré à indenização pelas benfeitorias construídas no imóvel, pelo valor que se apurar por auto de avaliação a ser elaborado por Oficial de Justiça, e garantiu o direito de retenção do imóvel até que seja pago o valor devido, ficando autorizada a compensação dos valores. Determinou também que, nos valores obtidos na liquidação e no auto de avaliação, incidam juros moratórios de 1% e atualização monetária pela CGJMG. Motivado pela sucumbência recíproca, condenou a autora ao pagamento de 70% das custas e a ré a 30%. Os honorários advocatícios foram estabelecidos em R\$ 300,00 para a autora e R\$ 800,00 para a ré. Foram suspensas as execuções das verbas relativas à ré porque amparada pela assistência judiciária gratuita.

Irresignada com a decisão, recorre a ré.

Em suas razões recursais (f. 134/151), argúi a apelante a preliminar de falta de interesse com base no fato de que a posse anterior da apelada não ficou demonstrada nos autos. Nesse caso, assevera que, sendo a ação de natureza possessória, a propriedade não pode ser tomada como fundamento do pedido, sendo a via eleita pela apelada inadequada.

No mérito, diz que sua posse sobre o bem não é injusta, violenta, clandestina ou precária.

Destaca que sempre residiu no imóvel com o consentimento de seus sogros. Tal a verdade disso que o Sr. Ogue, seu sogro, tinha a intenção de transferir a propriedade do imóvel para a neta, filha da recorrente.

Combate a regularidade da notificação, pois o seu texto disse da incidência de aluguéis em caso de não desocupação, o que faz pressupor indevidamente um contrato de locação de forma unilateral.

Diz que sua posse é melhor do que a da recorrida, afinal reside no imóvel há sete anos juntamente com suas filhas e utiliza um dos cômodos para sua atividade profissional como cabeleireira.

Também não existe comodato porque não foi firmado nenhum contrato nesse sentido, nem existe prova dele. Assim, não há falar em indenização ou pagamento de aluguéis.

Considerando a data do divórcio da recorrente, que ocorreu depois da morte do Sr. Ogue, esposo da recorrida, entende que a renúncia do imóvel pelos herdeiros em favor da recorrida foi ilícita. Isso porque o Sr. Américo, ex-marido da recorrente e filho do Sr. Ogue, não poderia alienar imóveis sem autorização de sua esposa, a recorrente (*sic*).

Releva a aplicação da função social da posse. Diz que sua situação financeira é precária e, ainda, que é ela que está concedendo à coisa função social, já que exerce o direito à moradia com suas filhas e também sua profissão.

Aponta a necessidade de atuação do Ministério Público no feito porque reside no imóvel com suas filhas menores, que estão na iminência de ser retiradas do local.

A recorrida apresenta contrarrazões às f. 153/161.

Em síntese, afirma que não há interesse de menores na ação e que o fato de as filhas da recorrente residirem no imóvel não significa que são partes no feito.

Destaca que a posse foi exercida pela apelada e seu marido, sendo depois cedida, por contrato verbal, à apelante e seu ex-marido a título de comodato. Assim, restou configurado o interesse de agir da apelada.

Afirma que o tempo de sete anos em que a posse foi exercida pela apelante não concede a ela qualquer direito, porque não se operou a prescrição aquisitiva. E a posse deixou de ser mansa e pacífica após a notificação, que se deu em 05.12.2006, configurando o esbulho.

Entende que a notificação é regular. Constatou no documento que a apelante deveria desocupar o imóvel no prazo de trinta dias. Descumprida a notificação, contraria então a incidência de aluguéis.

Nega a intenção de seu falecido marido de doar o imóvel à filha da apelante. Ademais, caso pretendesse mesmo doá-lo, seria necessária a anuência sua, da apelada.

Quanto à renúncia sucessória dos herdeiros em favor dela, diz ser lícita, pois estava a ré apelante com separação de corpos decretada, sendo desnecessária a outorga. Mesmo que não houvesse renúncia, teria a apelada direito à reintegração de posse na condição de meeira.

Por último, assevera que a situação financeira da ré apelante não gera nenhum direito a ela, afinal a propriedade privada é garantida constitucionalmente.

É o relatório.

Preenchidos os requisitos legais de admissibilidade, conheço do recurso.

Do requerimento para intervenção do Ministério Público.

As partes neste feito são maiores e capazes.

A questão que está sendo discutida nos autos não demanda intervenção ministerial. O fato de a recorrente ter filhos menores morando no imóvel não gera aplicação do art. 82 do CPC, porque, além de não estarem eles no pólo passivo, a lide não versa sobre direito de incapazes.

Rejeito o requerimento para intervenção do Ministério Público.

Da preliminar de falta interesse processual.

De fato, a ação é possessória.

Entre os requisitos do estado de fato para o ajuizamento da ação de reintegração está a demonstração do exercício da posse.

Como bem avaliou o Juiz *a quo*, a posse da autora não foi combatida pontualmente pela ré em contestação, senão questionada em sede de memoriais.

Além disso, em audiência, a autora relatou que morou na parte de cima do imóvel, que está alugada.

É porque detinha a posse juntamente com seu marido (este atualmente falecido) é que cedeu a posse direta sobre o bem para a ré. Não há razão para descrever no exercício pretérito da posse, então.

Vale dizer que a morte posterior do marido da autora não transmuda os direitos do cônjuge sobrevivente. Sobrevindo, por direito de herança, a aquisição da propriedade plena do imóvel, pelo *jus possidendi*, o cônjuge sobrevivente tem o direito de rescindir o comodato e se reintegrar na posse do imóvel.

Ainda que não se reconhecesse a posse anterior da autora, argumento que se remexe apenas para argumentar, a posterior aquisição da propriedade do imóvel qualifica a autora como parte legítima para demandar a rescisão do comodato com base no direito ao exercício da posse, fâmulos da propriedade (*jus possidendi*).

Rejeito a preliminar.

Do mérito.

O contexto probatório converge com a versão da inicial.

É fato incontroverso que a recorrente deteve a posse do imóvel enquanto casada com o filho da recorrida. Até então a posse era regular e permitida por ato de liberalidade dos proprietários e sem contraprestação pecuniária, configurando, portanto, comodato verbal. Aliás, em momento algum a situação é negada.

Ocorrido o divórcio da recorrente, não mais conveio à proprietária manter a comodataria no imóvel. Para exercer seu direito de retomada do bem, a autora recorrida notificou a ré recorrente. Nada de irregular no ato notificatório, mas ainda sim a ré não desocupou o local.

Diante disso, sendo o comodato verbal e feita a notificação pela comodante sobre o desinteresse de manter o contrato, a não desocupação do imóvel pela

comodatária após o prazo estabelecido configura esbulho e gera o direito da apelada, possuidora indireta, de retomar o imóvel por meio judicial.

O questionamento feito pela apelante a respeito da regularidade da renúncia sucessória sobre o imóvel feita pelos herdeiros, especialmente quanto ao ex-marido da recorrente, filho da recorrida, perde a razão de ser nestes autos porque a irrisignação deveria ser manifestada em momento próprio quando da tramitação do inventário. Ademais, geraria discussão de natureza sucessória, o que extrapolaria os limites desta lide.

A doação do imóvel à filha da recorrente restou somente como cogitação. A intenção de doar, se de fato existiu, não se concretizou e, assim, não se presta como argumento para afastar o direito da apelada de reaver o bem.

O argumento da ré a respeito da aplicação do princípio da função social da posse é inservível para amparar ato de resistência injustificada sua na desocupação do imóvel.

Assim, restou caracterizado o esbulho autorizador da proteção possessória.

A propósito:

Ementa: Apelação cível - Reintegração de posse - Extinção comodato verbal - Notificação - Permanência no imóvel findo o prazo para desocupação - Esbulho configurado. - O contrato de comodato constitui, sempre, um ajuste temporário, quer por prazo expresso ou presumível (art. 581 do Código Civil), não admitindo a ordem jurídica a eternização de uma obrigação motivada por princípios de caridade e benevolência, de quem empresta seu próprio imóvel a terceiros, sem exigir nada em troca. O comodato verbal, sem prazo predeterminado, extingue-se mediante simples notificação encaminhada pelo comodante ao comodatário. Inteligência do art. 473, *caput*, do Código Civil. Se o comodatário, não obstante devidamente notificado, se recusa a desocupar o imóvel no prazo ali assinalado, passa a praticar ato de esbulho, reparável por meio de ação reintegratória. Precedentes do STJ. 'No conflito de interesses entre o comodatário que utiliza gratuitamente a coisa de outrem e o do comodante que não pode prever a necessidade urgente, a lei opta em proteger o interesse do comodante' (TJMG, Apelação nº 1.0024.04.261561-7/001(1), Relator Des. Renato Martins Jacob, DJ de 22.08.2007).

Civil. Posse. Constituto possessório. Aquisição fictícia (CC, art. 494-IV). Reintegração de posse. Cabimento. Comodato verbal. Notificação. Escoamento do prazo. Esbulho. Aluguel, taxas e impostos sobre o imóvel devidos. Recurso provido.

I - A aquisição da posse se dá também pela cláusula *constituti* inserida em escritura pública de compra e venda de imóvel, o que autoriza o manejo dos interditos possessórios pelo adquirente, mesmo que nunca tenha exercido atos de posse direta sobre o bem.

II - O esbulho se caracteriza a partir do momento em que o ocupante do imóvel se nega a atender ao chamado da denúncia do contrato de comodato, permanecendo no imóvel após notificado.

III - Ao ocupante do imóvel, que se nega a desocupá-lo após a denúncia do comodato, pode ser exigido, a título de in-

denização, o pagamento de aluguéis relativos ao período, bem como de encargos que recaiam sobre o mesmo, sem prejuízo de outras verbas a que fizer jus (Quarta Turma, REsp 143707/RJ, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. em 25.11.1997, DJ de 02.03.1998, p. 102).

Agravo regimental no agravo de instrumento - Direito das coisas - Reintegração de posse - Direito de retenção - Benfeitorias - Impossibilidade - Comodato - Alegação de violação do artigo 535 do CPC - Incongruência - Não ocorrência - Falta de prequestionamento - Direito de indenização - Matéria de defesa - Incompatibilidade - Súmula 7.

I - Não há incongruência entre o fundamento consistente na falta de prequestionamento de dispositivo legal e a não violação, pelo acórdão hostilizado, do artigo 535 do Código de Processo Civil, se não se reputa referido comando normativo ser essencial para a solução da questão.

II - Alegação de direito de indenização, trazida em contestação, não possui caráter defensivo em ação de reintegração de posse, embora se admita, em virtude disso, a propositura de ação de conhecimento para ressarcimento dos gastos efetuados em benefício do imóvel objeto de ação possessória.

III - Inviável a pretensão de descaracterização do comodato, por óbice da Súmula 7 desta Corte: A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Agravo regimental improvido (Terceira Turma, AgRg no Ag 827619/RJ, Rel. Ministro Sidnei Beneti, j. em 04.09.2008, DJe de 23.09.2008).

Por esses fundamentos, nego provimento à apelação.

Custas recursais, pela apelante. Suspensa a exigibilidade por ser beneficiária da assistência judiciária gratuita.

DES. MAURÍLIO GABRIEL - De acordo.

DES. TIBÚRCIO MARQUES - De acordo.

Súmula - REJEITARAM AS PRELIMINARES E NEGARAM PROVIMENTO.

...