



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 565.483 - SP (2003/0129995-8)

RELATOR : **MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**
RECORRENTE : MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIA BAPTISTA LOPES E OUTROS
RECORRIDO : JANDIRA MOURA GASPARETTO E OUTROS
ADVOGADOS : CELSO RENATO D'ÁVILA E OUTROS
LUIZ ANTÔNIO LAGOA E OUTRO

EMENTA

Ação de reintegração de posse. Art. 1.252 do Código Civil de 1916.

Benfeitorias necessárias e acessão artificial. Precedentes da Corte.

1. Configurada nas instâncias ordinárias a existência de comodato, aplica-se o art. 1.252 do Código Civil de 1916, devendo o valor ser equivalente ao da locação do imóvel objeto da ação.
2. É possível equiparar as acessões artificiais às benfeitorias necessárias, porquanto podem representar instrumento adequado para a conservação da coisa, evitando que se deteriore.
3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Castro Filho e Ari Pargendler votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros.

Brasília (DF), 8 de novembro de 2005 (data do julgamento).

MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 565.483 - SP (2003/0129995-8)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO:

MJK Empreendimentos e Participações Ltda. interpõe recurso especial, com fundamento na alínea "a" do permissivo constitucional, contra acórdão da Décima Segunda Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, assim ementado:

"I - POSSESSÓRIA. PROCEDÊNCIA DECRETADA EM 1º GRAU. ESBULHO CONFIGURADO. DECISÃO CONFIRMADA, DIANTE DO CONJUNTO PROBATÓRIO, QUE REVELOU A EXISTÊNCIA DE COMODATO E DE RECUSA À DEVOLUÇÃO. POSSE PRECÁRIA QUE NÃO PODE SER OPOSTA À AUTORA. II - INDENIZAÇÃO REALMENTE DEVIDA AOS OCUPANTES, À LUZ DO DISPOSTO NO ART. 517 DO CÓDIGO CIVIL. III - INDENIZAÇÃO RECLAMADA PELA AUTORA. VERBA INDEVIDA, NA FALTA DE PROVA DE PREJUÍZOS EFETIVOS. IV - RECURSO DA AUTORA DESPROVIDO. V- RECURSO DOS CÓ-REUS PROVIDO EM PARTE, APENAS PARA SER ALTERADO O VALOR DE ALGUMAS INDENIZAÇÕES" (fl. 720).

Opostos embargos de declaração (fls. 731 a 736), foram rejeitados (fls. 740 a 744).

Sustenta a recorrente violação dos artigos 63, 517 e 1.252 do Código Civil de 1916 e 128 do Código de Processo Civil, alegando que os recorridos, na condição de comodatários do imóvel objeto da ação de reintegração de posse, devem à recorrente o pagamento de aluguel em decorrência da mora na restituição do referido bem, verificada desde a notificação daqueles, até o cumprimento de medida liminar.

Acrescenta que *"por meio do dispositivo em tela o legislador foi absolutamente taxativo, eximindo o comodante de produzir prova de danos; até porque, conforme exaustivamente aduzido, a condenação ao pagamento de aluguéis não visa ressarcir perdas e danos, mas somente punir o comodatário que permaneceu indevidamente na posse de bem de outrem" (fl. 755).*

Aduz o não-cabimento da indenização por benfeitorias realizadas na aludida área, uma vez que as moradias erguidas pelos recorridos não constituíam



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

benfeitorias necessárias, nem voluptuárias, já que eram utilizadas a título de uso e gozo do imóvel. Além disso, os recorridos tornaram-se possuidores de má-fé, desde o momento em que foram notificados para desocupar a área e nela permaneceram até o cumprimento da medida liminar de reintegração de posse.

Assevera que o acórdão recorrido julgou de forma **extra petita**, pois "*a Recorrente insurgiu-se contra a idade das construções apontada pelo Sr. Perito; os Recorridos alegaram que para que fosse definido o valor das indenizações deveriam ser analisados outros elementos em acréscimo ao laudo pericial e nenhuma das partes pleiteou a reforma do critério adotado pelo Sr. Perito para o rateio do valor das indenizações por benfeitorias entre os ocupantes de uma mesma moradia, tampouco acerca do cálculo da indenização devida a Sra. Ivanir ter recaído sobre 50% do imóvel*" (fl. 759).

Contra-arrazoado (fls. 767 a 770), o recurso especial (fls. 750 a 761) não foi admitido (fls. 773/774), tendo seguimento por força de agravo de instrumento, provido.

A ilustre Subprocuradora-Geral da República, Dra. **Armanda Soares Figueirêdo**, opina pelo conhecimento parcial do recurso e, nessa parte, pelo seu desprovimento (fls. 822 a 826).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 565.483 - SP (2003/0129995-8)

EMENTA

Ação de reintegração de posse. Art. 1.252 do Código Civil de 1916.

Benfeitorias necessárias e acessão artificial. Precedentes da Corte.

1. Configurada nas instâncias ordinárias a existência de comodato, aplica-se o art. 1.252 do Código Civil de 1916, devendo o valor ser equivalente ao da locação do imóvel objeto da ação.
2. É possível equiparar as acessões artificiais às benfeitorias necessárias, porquanto podem representar instrumento adequado para a conservação da coisa, evitando que se deteriore.
3. Recurso especial conhecido e provido, em parte.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO:

A empresa recorrente ajuizou ação de reintegração de posse alegando que adquiriu, em abril de 1994, determinado imóvel, parte de área maior havida pelo espólio vendedor, tornando-se legítima proprietária; que os réus pertencem a quatro famílias que passaram a ocupar parte do imóvel por autorização do falecido José Sampaio Moreira; que em dado momento, as famílias, representadas pelos ora réus aventuraram-se a pleitear do espólio a declaração de domínio, intentando ação de usucapião, ficando demonstrado naquela oportunidade que não possuíam com ânimo de dono, sendo a ação julgada improcedente; que após a decisão, por mera liberalidade, o espólio consentiu que os réus permanecessem no imóvel, situação que perfurou até que adquiriu o bem, tratando de notificar pessoalmente os réus para que o desocupassem, repetindo a notificação; que, sem obter resultado, ingressa com a presente reintegração.

A sentença julgou procedente o pedido de reintegração e improcedente o pedido de manutenção, ação ajuizada pelos réus, tornando definitiva a liminar deferida na ação de reintegração. Segundo o Magistrado, pela *“prova oral colhida na audiência,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que se extrai dos depoimentos das testemunhas da autora a fls. 589/590 e 591/593, ficou claro que os réus ocuparam o imóvel objeto da lide com o consentimento do Espólio de JOSÉ SAMPAIO MOREIRA, antigo proprietário, afirmando mesmo a testemunha de fls. 592 que as famílias ocupantes da área o faziam a título de comodato e sempre eram avisadas de que quando fosse o imóvel vendido elas teriam que desocupar” (fls. 652/653). Ademais, aduziu que o “relato das testemunhas dos réus a fls. 594/597 e depois a fls. 667, nada acrescentou de válido às defesas apresentadas, pois, se por um lado já tinha ficado demonstrado que eles réus não tinham o direito ao usucapião, quanto a eventuais construções isso foi objeto da perícia” (fl. 653).

O Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo desproveu a apelação da autora e proveu, em parte, a dos réus para modificar o valor de algumas indenizações. No mérito, afirmou que aquele que ocupa o bem a título precário “*não pode pretender inverter o título dessa ocupação, certo ainda que não induzem posse atos de mera permissão ou tolerância (art. 497 do Código Civil)*” (fl. 723). O acórdão considerou que também ao “*possuidor de má-fé é assegurado o direito de ser indenizado por benfeitorias, que é extensivo às acessões, cuja existência na espécie é incontroversa*” (fl. 724). Fixou para a apelante Jandira indenização no valor de R\$ 37.958,00, “*que é o valor da acessão que foi incorporada ao patrimônio da autora (cf. fls. 378/379). Se esta a demoliu, fê-lo por motivos que só sua conveniência pode justificar. O não pagamento da totalidade do respectivo valor configuraria inequívoco enriquecimento sem causa, que não pode ser tolerado*” (fl. 725). Em relação aos apelantes Joana D'arc Henrique dos Santos, Francisco de Assis Silva, Dalila Nicolau da Silva, Carlos José Coelho e Sandra Regina da Silva Coelho, “*o que se constata é que ocupavam residência multifamiliar, identificada pelo nº 3 no laudo judicial (fls. 381), na proporção de 1/5 para cada núcleo. Assim, Joana deverá receber a importância de R\$ 7.961,40, Francisco de Assis e Dalila também e Carlos José e Sandra igualmente receberão R\$ 7.961,40, que é a importância devida a cada núcleo, do total arbitrado em R\$ 39.807,00 (cf. fls. 382)*” (fl. 726). No que concerne à situação de Ivanir Gasparetto, considerou que foi a totalidade da acessão, “*certo que, ainda que parte dela houvesse sido levantada sobre área a ser expropriada, consoante se infere do levantamento planialtimétrico a fls. 403, é de domínio particular até o momento. Isso significa que a autora deve pagar indenização pela totalidade da aludida acessão, pois pode ser que não se consume a transferência dominial pretendida pelo ente estatal. Aliás, se o*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decreto de utilidade pública é de 1982, ele até já caducou, nos termos do art. 10 do Decreto-lei 3.365/41, o que significa que, em rigor, nem há atualmente área expropriável. Deverá portanto esse apelante receber a importância de R\$ 1.212,00” (fls. 726/727). Quanto à situação de Júlio Aldir de Siqueira e de João Aparecido Siqueira, ocupavam o mesmo imóvel, devendo receber cada qual “a importância de R\$ 374,00, perfazendo o total de R\$ 748,00” (fl. 727). Afirmou, ainda, que as “verbas deverão ser devidamente atualizadas desde a data da juntada do laudo judicial aos autos e acrescidas de juros de mora, contados da citação, nos termos do art. 1.536, § 2º, do Código Civil” (fl. 727). Finalmente, no que diz com o pedido de indenização da autora, asseverou o Tribunal local que “não comporta provimento, na falta de prova do prejuízo da requerente” (fl. 727), considerando que a “obrigação de indenizar não decorre da mera violação do direito alheio” (fls. 727/728), sendo necessário que haja prova do prejuízo, que não pode ser presumido.

Os embargos declaratórios foram rejeitados.

O especial pede que seja deferida indenização pela ocupação indevida do imóvel por parte dos réus e que seja excluída a indenização “*por benfeitorias realizadas na área em questão, tendo em vista que não se tratam de benfeitorias necessárias feitas por possuidor de má-fé e sim construções feitas pelos Recorridos, na condição de possuidores de má-fé, para seu uso e gozo, sem qualquer proveito para a Recorrente, nos termos do artigo 517 do Código Civil*” (fl. 760), ademais de, se não obtido êxito na exclusão, pretender a revisão do critério de cálculo.

A intempestividade alegada nas contra-razões merece afastada considerando os fundamentos do despacho que inadmitiu o especial (fl. 773).

O primeiro ponto do especial diz respeito à fixação de aluguel em favor da recorrente pelo uso indevido do imóvel desde a segunda notificação feita. Sustenta que os recorridos ocupavam a área na condição de comodatários, como assentado na sentença e no acórdão, sendo notificados para desocuparem a área, deixando, porém, de assim fazer, com o que ficou configurado o esbulho que ensejou o provimento do pedido de reintegração, provocando a aplicação do art. 1.252 do Código Civil.

Tenho que com razão a empresa recorrente no que concerne ao pedido de indenização, coberto pelo art. 1.252 do Código Civil. O relatório do acórdão pôs corretamente a apelação da empresa recorrente em torno do art. 1.252 do Código Civil no sentido de que pleiteava a “*condenação dos réus no pagamento de aluguel mensal,*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

cabível desde a notificação até a efetiva desocupação” (fl. 721), mas decidiu no sentido de que seria necessário provar os prejuízos para que deferida a indenização. Ora, a jurisprudência da Corte já definiu que nos termos do art. 1.252 do Código Civil de 1916, *“constituído o comodatário em mora no momento em que notificado, a partir daí passam a ser devidos os alugueres ao comodante e não a contar da citação para os termos da causa”* (REsp nº 111.847/MG, Relator o Ministro **Barros Monteiro**, DJ de 30/6/03). Em outra oportunidade, decidiu a Corte ainda que ao *“ocupante do imóvel, que se nega a desocupá-lo após a denúncia do comodato, pode ser exigido, a título de indenização, 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”* (REsp nº 143.707/RJ, Relator o Ministro **Sálvio de Figueiredo Teixeira**, DJ de 2/3/98). Nesse precedente, explicitou o ilustre Relator *“que também procede o pedido da recorrente de ser indenizada pelas perdas e danos, consoante dispõe o art. 1.252 do Código Civil, já que, após a cessação do comodato, a ocupante nada pagou a título de aluguel”*. No caso, é o próprio acórdão que afirma existir comodato e recusa de devolução (fl. 722). Em conseqüência, impõe-se o dever de indenizar mediante o pagamento de aluguel desde a data da segunda notificação, como indicado no recurso especial, que serão definidos por arbitramento, devendo o valor dos aluguéis *“corresponder, aproximadamente, ao valor locativo do imóvel objeto da ação”* (REsp nº 279.303/BA, Relator o Ministro **Ruy Rosado de Aguiar**, DJ de 12/3/01).

No que concerne à indenização devida pela recorrente, o acórdão aplicou o art. 517 do Código Civil de 1916, mas não cuidou especificamente do art. 63 para configurar a natureza da benfeitoria. Segundo o acórdão, há entendimento no sentido de que *“a acessão não se equipara a benfeitoria necessária para essa finalidade. Mas deve prevalecer aquele que admite a equiparação”* (fl. 724). Não se discute que as benfeitorias decorrem de acessão artificial, isto é, a construção de casas de moradia, segundo se pode depreender do acórdão e do especial. Ora, também eu entendo que é possível equiparar a acessão artificial às benfeitorias necessárias, porquanto, na verdade, podem representar instrumento adequado para a conservação da coisa, evitando que se deteriore. Assim, não enxergo nenhuma violação do art. 517 do Código Civil de 1916.

Quanto aos valores fixados, estão no plano dos fatos, o que torna inviável reexaminar a teor da Súmula nº 7 da Corte.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Finalmente, no que se refere ao art. 128 do Código de Processo Civil, o Tribunal local esclareceu, no julgado dos declaratórios, que houve apenas alteração nos fundamentos jurídicos empregados na sentença, constando do pedido dos então apelantes o aumento do valor da indenização, o que foi deferido.

Em conclusão, conheço do especial, em parte, e, nessa parte, dou-lhe provimento para deferir o pedido de pagamento de indenização com apoio no art. 1.252 do Código Civil, devendo o valor dos aluguéis ser equivalente ao valor da locação do imóvel objeto da ação, feita a devida compensação. Fica mantido o comando da sucumbência determinado pela sentença.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2003/0129995-8

REsp 565483 / SP

Números Origem: 200201162215 8261816 826181603

PAUTA: 18/08/2005

JULGADO: 08/11/2005

Relator

Exmo. Sr. Ministro **CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO**

Presidenta da Sessão

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO DE PAULA CARDOSO**

Secretário

Bel. **MARCELO FREITAS DIAS**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MJK EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
ADVOGADO : CLÁUDIA BAPTISTA LOPES E OUTROS
RECORRIDO : JANDIRA MOURA GASPARETTO E OUTROS
ADVOGADOS : CELSO RENATO D'ÁVILA E OUTROS
LUIZ ANTÔNIO LAGOA E OUTRO

ASSUNTO: Civil - Direito das Coisas - Posse - Esbulho

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, Castro Filho e Ari Pargendler votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Humberto Gomes de Barros.

Brasília, 08 de novembro de 2005

MARCELO FREITAS DIAS
Secretário