



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000612001

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 100308008.2023.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, em que é apelante -----, é apelada -----.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 21ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ADEMIR BENEDITO (Presidente) E FÁBIO PODESTÁ.

São Paulo, 17 de junho de 2025.

DÉCIO RODRIGUES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 25.970

APELAÇÃO Nº: 1003080-08.2023.8.26.0338

COMARCA: MAIRIPORÃ

APELANTE: -----

APELADA: -----

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de reintegração de posse. Ocupação de imóvel por irmã da autora. Alegação de comodato verbal. Propriedade comprovada. Posse exercida por mais de 20 anos. Testemunhas que atestam posse exclusiva, contínua e com aparência de domínio. Realização de reformas. Ausência de comprovação do esbulho. Posse com 'animus domini'. Reconhecimento. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Cuida-se de apelação respondida e bem processada por meio da qual pretende, a autora, ver reformada a r. sentença de improcedência proferida nos autos da ação de reintegração de posse e a condenou ao pagamento das despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% do valor da causa.

Apela, a autora, alegando ser proprietária do imóvel desde 18 de abril de 2001, conforme matrícula do bem juntada aos autos. Afirmar que o imóvel foi adquirido com o escopo de obter renda com o aluguel, e com a desocupação do último inquilino, transferiu a posse para a ré, sua irmã, em comodato verbal. Menciona que a ré jamais pagou IPTU do imóvel, de modo que não há que se falar em *animus domini*. Instada a desocupar o imóvel, sua irmã não o fez, caracterizando o esbulho, conforme notificação extrajudicial demonstrada nos autos. Pretende a procedência da ação, com determinação de desocupação do imóvel.

A ré, em contrarrazões, impugna a existência do alegado comodato, afirmando que nunca houve posse anterior da autora sobre o bem. Alega, ainda, que a

3

simples titularidade do imóvel não é suficiente para ensejar a reintegração, notadamente porque exerce a posse há mais de 20 anos.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Preparo recursal complementado a fls.
387/391.

É o relatório.

Nos termos do art. 561 do CPC, para a procedência da ação possessória é imprescindível a comprovação cumulativa de: *(i) posse anterior; (ii) turbação ou esbulho praticado pelo réu; e (iii) ocorrência de turbação ou esbulho no ano imediatamente anterior à propositura da ação.*

No caso, embora a propriedade do imóvel esteja devidamente registrada em nome da autora, tal circunstância, por si só, não é suficiente para comprovar a posse efetiva do bem, requisito essencial à tutela possessória.

A autora alega ter concedido o imóvel em comodato verbal à ré, o que pressupõe o exercício anterior de posse. Contudo, não há prova robusta da alegada entrega da posse, tampouco de sua interrupção por ato de esbulho. A notificação extrajudicial, embora seja indício de tentativa de retomada, não é prova suficiente da existência e extinção do

4

comodato, especialmente diante da controvérsia sobre o histórico da ocupação e da ausência de demonstração da posse exclusiva anterior da autora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Destarte, a controvérsia gira em torno da existência ou não do comodato verbal e da qualificação jurídica da posse exercida pela ré -se a título precário, por tolerância da proprietária, ou com *animus domini*.

A prova documental demonstra que a autora é titular do domínio do imóvel desde 2001, fato incontroverso. Também é incontroverso que a ré ocupa o imóvel desde 2003, período superior a 20 anos.

A autora afirma que a ré nunca pagou tributos relativos ao bem, especialmente IPTU, e que isso evidenciaria a ausência de *animus domini*. Contudo, o pagamento de tributos não é requisito essencial à caracterização da posse com ânimo de domínio, conforme jurisprudência pacífica. Trata-se de um indício, mas não elemento determinante, especialmente diante de outras provas em sentido contrário.

As testemunhas ouvidas -vizinhas do imóvel -confirmaram que a ré reside no local há mais de 20 anos,

5

que realizou reformas e que nunca conheceram a autora como frequentadora ou responsável pelo imóvel. Tais elementos são indícios robustos de que a posse exercida pela ré é pública, contínua, exclusiva e com aparência de proprietária.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conforme reconhecido pela doutrina e jurisprudência, é possível que a posse inicialmente exercida por mera tolerância –inclusive decorrente de comodato verbal –se transforme em posse com *animus domini* se houver sinais inequívocos de que o possuidor passou a exercer poderes de proprietário de maneira ostensiva, em desacordo com o título anterior.

No caso em tela, a autora não logrou demonstrar que a ocupação da ré permaneceu subordinada a um vínculo jurídico contratual de natureza precária, ou que tenha havido oposição à posse em momento anterior a 2023. Tampouco houve prova de que, durante os mais de 20 anos, tenha buscado retomar o bem ou exercido qualquer forma de poder de fiscalização sobre a posse.

Nesse contexto, não restou demonstrado o exercício da posse pela autora nem o esbulho praticado pela ré, razão pela qual a improcedência da ação deve ser mantida.

6

Diante do exposto, nego provimento ao recurso, mantendo a r. sentença por seus próprios fundamentos. Em decorrência, nos termos do art. 85, §11, do CPC, fica majorada a verba honorária para 20% (vinte por cento) do valor da causa.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DÉCIO RODRIGUES

Relator