



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003231-37.2018.8.26.0115**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Edson Reis Frias da Silva**
 Requerido: **Mariane Carvalho Ziviani**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gabriela da Conceição Rodrigues**

Vistos.

EDSON REIS FRIAS DA SILVA propôs demanda em desfavor de MARIANE CARVALHO ZIVIANI alegando, em síntese, que é proprietário de um imóvel, descrito na inicial, sendo que a requerida residia no local quando mantinha relacionamento com seu filho. Decretado o divórcio a ré permanece no local, não tendo mais o autor interesse na manutenção do comodato, tendo notificado a requerida para que desocupasse o imóvel em questão. Requer a reintegração da posse do imóvel, com a condenação da ré ao pagamento de R\$800,00 por mês a título de aluguéis, pelo período que permaneceu no imóvel após a notificação extrajudicial de desocupação.

Designada audiência de justificação, foi indeferida liminar pleiteada.

Citada a requerida apresentou contestação ao feito. Requereu a concessão de gratuidade de justiça. Aduz a carência de ação eis que o autor nunca desfrutou da posse do bem, já que nunca habitou o imóvel. Alega que o imóvel foi construído com o consentimento do autor, com esforços da requerida e seu ex-esposo (Leandro Staudt Tim Reis Frias da Silva), sendo que encontra em trâmite demanda de indenização por acessão em terreno alheio. No mérito, aduz que manteve posse de boa-fé no local, pleiteando a indenização pelas benfeitorias e construções realizadas no local.

Em réplica o autor reiterou o aduzido em inicial e impugnou o pleito de concessão gratuidade de justiça.

Saneado o feito (fls. 81/84), determinou-se a suspensão destes autos até a prolação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de sentença nos autos do processo 1002751-59.2018.8.26.0115.

Prolatada sentença com trânsito em julgado (fls. 90/96), retornou o feito concluso para prolação de sentença.

É o relatório.

Passo a decidir.

Como estado de fato, a posse é caracterizada pelo exercício de poderes inerentes ao proprietário, conforme disposto pelo art. 1.196 do Código Civil, que estabelece como possuidor “*todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*”.

E, no que tange à tutela reintegratória, como defesa possessória presente no ordenamento jurídico, exige-se a prova inequívoca da posse do autor, bem como do esbulho perpetrado, em consonância com o art. 561 do Código de Processo Civil, *in verbis*:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbação ou do esbulho;

IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Na hipótese dos autos, conforme consignado em decisão saneadora, pela inicial, fato que é incontroverso nos autos, resta apontado que o autor detém a posse de todo o terreno em questão, tendo concedido permissão de permanência em parte do imóvel à requerida. Assim não há que se falar em ausência de posse.

Pleiteia o autor a reintegração de todo o terreno, tratando-se de imóvel inscrito em uma única matrícula, sendo certo que além de proprietário o autor detém a sua posse, ainda que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

parte do terreno tenha sido alvo de construção pela requerida e/ou seu ex-esposo.

A relação dos conviventes em relação ao imóvel pertencente ao requerido, pelo que consta dos autos, era de comodato, eis que não foi fixado como obrigação a ser cumprida pela autora qualquer contraprestação, não se considerando como contraprestação o pagamento de tributos e outras despesas decorrentes da ocupação do imóvel (Caio Mário da Silva Pereira, Instituições de Direito Civil, vol. III - Contratos, 4.ª ed., Forense, 1978, p. 298, n. 245), frise-se, nem mesmo estas comprovadas.

Nesse contexto, percebe-se que não há como ser afastada a narrativa de que, não obstante as benfeitorias eventualmente realizada pela requerida, ela exerceu a posse sobre o imóvel por mera permissão e tolerância do requerente, indicativa de comodato verbal, em razão do parentesco existente entre as partes.

E, em se tratando de comodato por prazo indeterminado, como no caso *sub judice*, é suficiente a notificação do comodatário para a retomada do bem. Com efeito, resta incontroverso que a comodataria foi devidamente notificada em 18.07.2018 para que desocupasse o imóvel em 30 dias (fls.22/23), ao que se recusou, praticando o esbulho possessório a autorizar a procedência da ação reintegratória ora manejada.

Quanto à indenização pelas benfeitorias realizadas, já restou decidido nos autos do processo 1002751-59.2018.8.26.0115, transitado em julgado, que:

"Nesse passo, ainda que se considerasse os valores desembolsados pela autora, no contrato de comodato, o direito de indenização e retenção previsto no art. 1.219 do Código Civil, no caso de boa-fé, se limitaria somente às benfeitorias necessárias, excluindo-se, no caso, as úteis. Isso porque há o dever do comodatário de conservar a coisa e não podendo recobrar do comodante as despesas feitas com o uso e gozo. Ora, as benfeitorias úteis tem por finalidade exclusiva, de aumentar ou facilitar o uso da coisa (art. 96, § 2.º, CC). Correta, pois, a lição de Caio Mário da Silva Pereira (Instituições de Direito Civil, vol. III - Contratos, 4.ª



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ed., Forense, 1978, p. 303): Tem de reembolsar o comodatário pelas despesas que este fizer na coisa, sob a dupla condição de serem extraordinárias e urgentes, isto é, importem em gastos que excedam da sua conservação normal, e não possam aguardar que o comodante, avisado, as efetue oportunamente. Não caberá, todavia, reembolso pelas despesas para a melhoria dela, ainda, que ultrapassem da normalidade e a tornem mais prestadia. Até o pagamento, terá o comodatário, direito de retenção, por aplicação do mesmo princípio que o assegura pelas benfeitorias necessárias". Ainda de se acrescentar que a requerente, por sua conta e risco, para melhor desfrutar do imóvel, realizou benfeitorias no bem juntamente com seu então companheiro, local que fizeram uso por mais de 11 anos, sem qualquer contraprestação. Eventual perda que entende experimentada há muito se compensou com o período de ocupação. Consigna-se que eventual alegação de ressarcimento quanto aos valores despendidos na construção do imóvel eventualmente deveriam ter sido discutidos quando da dissolução da união estável em desfavor de seu ex-companheiro e não do réu que apenas cedeu o local gratuitamente a moradia. Sequer há nos autos menção naquela oportunidade da existência de direitos sobre o imóvel, muito provavelmente porque sabia que o direito não lhe pertencia."

Assim, comprovados o título possessório e o esbulho, de rigor, pois, a procedência do pleito reintegratório.

Diante do cenário delineado, assiste razão ao autor, igualmente, no que tange ao pedido de condenação da requerida ao pagamento de valor, a título de aluguel, desde que encerrado o prazo para a desocupação voluntária do imóvel.

Isto pois, uma vez vencido o prazo delimitado na notificação, a continuidade do comodatário no imóvel importa agressão à posse, dado que priva a exploração normal do bem por seu possuidor.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido, assim dispõe o art. 582 do Código Civil:

“O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.”

Desta feita, mostra-se viável a procedência do pleito autoral nos termos de sua formulação, considerado que o valor fixado pelo autor, em R\$ 800,00, não se mostra irrazoável e, ademais, não foi especificamente impugnado pela requerida.

O montante será devido desde que escoado o prazo concedido para a desocupação do imóvel, isto é, 30 dias a contar do recebimento da notificação extrajudicial (18.07.2018), data em que a ré foi constituída em mora), até a data de sua efetiva desocupação. No mais, deve-se considerar vencido o aluguel mensalmente no dia 18 de cada mês, vencendo-se a primeira prestação em 18.08.2018.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos constantes da inicial, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para 1) reintegrar, de forma definitiva, o autor na posse do imóvel indicado na inicial; 2) condenar a parte ré ao pagamento, a título de aluguel pela utilização indevida do imóvel, no montante de R\$ 800,00 mensais, a contar do fim do prazo estabelecido para sua desocupação até a data da efetiva desocupação. Os aluguéis devem ser corrigidos monetariamente, aplicando-se a tabela prática do TJSP, e acrescido de juros de mora de 1% ao mês a partir de cada vencimento.

Presentes os requisitos legais, nos termos do disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil, CONCEDO A TUTELA ANTECIPADA para determinar a a expedição de mandado de reintegração de posse, intimando-se quem detenha a posse direta do imóvel a restituir ao autores, no prazo de 15 (quinze) dias, a posse daquele livre e desembaraçado de pessoas e coisas. Decorrido o prazo para desocupação voluntária, o autor deverá ser reintegrado na posse do imóvel, ficando autorizado o arrombamento e o auxílio policial, se necessários. Constatando o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAMPO LIMPO PAULISTA

FORO DE CAMPO LIMPO PAULISTA

1ª VARA

RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 550, Campo Limpo Paulista - SP - CEP 13230-130

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Oficial de Justiça que o imóvel já está desocupado, o autor deverá ser reintegrado na posse imediatamente.

Acolho, no entanto, a sugestão da nota técnica das entidades da sociedade civil (IAB, IBDU e Federação Nacional dos Arquitetos e Urbanistas), de 20/03/2020, encaminhada pela Presidência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e determino **o sobrestamento do cumprimento da presente decisão** até a cessação das medidas excepcionais de prevenção à disseminação da pandemia do COVID-19, previstas no Comunicado de 13 de março de 2020, Provimento n. 2545/2020, Provimento n. 2547/2020, o Provimento n. 2548/2020 do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Provimento 2651/2020 da Presidência do Eg, TJSP e Recomendação n. 62/2020 e Resolução n. 313/2020 do Conselho Nacional de Justiça, incluindo eventuais prorrogações.

Em razão da sucumbência, a parte requerida deverá suportar o pagamento das custas judiciais (atualizadas) e dos honorários advocatícios do patrono do autor, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

P.I.C.

Campo Limpo Paulista, 03 de junho de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**