



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FARTURA**  
**FORO DE FARTURA**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000**

**SENTENÇA**

Processo nº: **1001384-12.2017.8.26.0187**  
 Classe - Assunto **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Requerente: **José Hilário Bianchi e outro**  
 Requerido: **Geraldo Setembrino de Souza**

Justiça Gratuita

Juíza Substituta: Dr(a). **LUCILLANA LUA ROOS DE OLIVEIRA**

Vistos.

Tratam os autos de AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE com pedido liminar proposta por **JOSÉ HILÁRIO BIANCHI e CARINA DIOGO ALVES BIANCHI** em face de **GERALDO SETEMBRINO DE SOUZA**, em que se busca a reintegração de posse de parte de área supostamente esbulhada.

Narra a inicial, em síntese, que: a) os autores são proprietários do imóvel de matrícula 3.582 do Cartório de Registro de Fartura, com área de 257,82 m<sup>2</sup>, sito à Rua Afonso Gigliucci, nº 31, Vila Nova Esperança, Fartura/SP; b) realizaram contrato verbal de comodato com o requerido, sendo que foi autorizada permanência no imóvel, sem qualquer contraprestação; c) aproximadamente em março/2017, foi solicitada a devolução do imóvel, o que não foi atendido pelo requerido; d) realizadas as tentativas administrativas, o que não foi possível, requereram liminarmente a reintegração na posse. Pugnam, assim, pela reintegração da posse do imóvel, ou, alternativamente, pela fixação de valores a título de aluguel. Juntaram documentos às fls. 7/18.

Recebida a inicial e indeferida a liminar, foi determinada a citação do requerido às fls. 29/30.

Citado (fls. 43), o requerido apresentou contestação às fls. 44/53, alegando, em resumo, que: a) a petição inicial é inepta, por falta de interesse de agir, já que os autores não detém a posse do imóvel; b) não conhece os autores e nunca realizou contrato de comodato verbal, sendo que está na posse justa do imóvel há mais de 7 anos e é o único a ter a posse do bem, se responsabilizando pelo pagamento dos débitos, como por exemplo IPTU e conta de energia elétrica; c) os requerentes não solicitaram a devolução do imóvel; d) quando tomou posse, o imóvel estava abandonado, sem portas, sem janelas, sendo habitado por usuários de drogas, além de apresentar contas em atraso; e) reformou o imóvel e cuidou dele como se fosse seu. Requer a improcedência do pedido, bem como a concessão da justiça gratuita. Juntou documentos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
 COMARCA DE FARTURA  
 FORO DE FARTURA  
 VARA ÚNICA  
 RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000

às fls. 54/79.

Deferida a justiça gratuita ao requerido (fls. 80), as partes foram instadas a se manifestar quanto as provas que pretendem produzir.

O requerido se manifestou às fls. 82/83 requerendo a produção de prova oral.

Réplica apresentada às fls. 84/88, oportunidade em que requereram a produção de prova oral.

O feito foi saneado às fls. 89/90, ocasião em que a preliminar de inépcia da inicial foi rejeitada e designada audiência de instrução e julgamento.

### **É o relatório.**

### **FUNDAMENTO E DECIDO.**

Em se tratando de litígio envolvendo direitos possessórios, o possuidor tem o direito a ser mantido na posse em caso de turbação, reintegrado na hipótese de esbulho e, ainda, segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado (art. 1.210, caput, do CCB e arts. 560 e 567 do CPC).

Para obter a proteção possessória, incumbe ao autor provar a sua posse, a turbação ou esbulho praticado pela parte adversa e a sua data, bem como a continuação da posse na ação de manutenção e a sua perda na ação de reintegração (art. 561 do NCPC).

Compulsando os autos verifica-se que a parte autora discute questão possessória baseada em domínio, o que não é admitido, entretanto demonstra a sua posse anterior ao imóvel. Não se quer dizer que da propriedade não possa decorrer a posse, contudo, no âmbito de ação possessória, como é o caso da presente demanda, está a se falar apenas se houve esbulho possessório.

Resta incontroverso nos autos que os autores são os legítimos proprietários do imóvel e que o requerido está atualmente na posse do bem.

Pois bem.

Passo à análise das provas produzidas.

Em audiência de instrução e julgamento, a testemunha **Paulo Venâncio de Oliveira** afirmou que: *conhece o imóvel objeto da demanda e sabe que é de propriedade do Sr. José Hilário, pois locou um espaço do pai do autor, Sr. Hilário, para sua empresa do ramo de transporte de suínos; havia uma pessoa morando no local, chamada Geraldo; a casa existente no terreno estava em péssimas condições de uso, desde antes do período do Sr. Geraldo até o presente momento; via o genitor do autor limpando o imóvel, realizando esta forma de*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FARTURA**  
**FORO DE FARTURA**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000**

*manutenção e nunca reformas, pois o autor residia em outro local com a esposa; ouviu do pai do autor que o imóvel foi cedido e que foi solicitada a devolução do bem, no entanto, o requerido não deixou o local.*

A testemunha **Mário Fabro** afirmou que: *sabe que o imóvel é precário, de péssimas condições; viu o genitor do autor limpando o imóvel por diversas vezes; soube que o Sr. Hilário cedeu o imóvel para o requerido morar por um tempo e que o Sr. Geraldo não saiu mais; não sabe como foi o pedido para que o requerido deixasse o imóvel, pois não presenciou a negociação.*

Ainda, no mesmo sentido, tem-se o depoimento da testemunha arrolada pelo requerido, **Mário Aparecido Leite de Souza**, que disse que: *é vizinho do imóvel e mora no local há 9 anos; antes da chegada do requerido, havia uma família residindo no local; entretanto, o imóvel ficou parado por um tempo, sem que houvesse luz e água, que foram religadas pelo requerido, quando ele entrou na casa; o requerido deu uma “ajeitadinha” quando entrou no local, pois arrumou a janela do quarto e sala, colocou três vigas, e trocou a porta da sala que estava ruim; conhece o genitor do autor Sr. Hilário e sabe que o imóvel é dele; nunca viu ninguém no local; trabalha com transporte escolar.*

Diante das provas colacionadas aos autos, verifica-se que resta comprovada a posse dos autores em data anterior à posse do requerido, uma vez que o bem era cuidado pelo genitor do requerente. Isso porque os autores residem em comarca diversa daquela onde o bem está situado, não sendo crível que se fizessem presente regularmente, sendo normal solicitar a um parente que efetuasse os cuidados do local.

Resta certo, portanto, que os requerentes detêm a posse indireta do bem, que, nos termos do artigo 1197 do Código Civil, não é anulada pela posse direta:

*Art. 1.197. A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.*

Destaca-se, por oportuno, que não restou comprovado pelos autores que o imóvel foi requerido extrajudicialmente, na medida em que as testemunhas apenas sabem aquilo que ouviram de terceiros. Assim, tem-se que o requerido, de fato, possuía a posse justa do imóvel até a propositura da demanda.

No entanto, a partir do momento em que o requerido não deixa o imóvel, mesmo



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE FARTURA**  
**FORO DE FARTURA**  
**VARA ÚNICA**  
**RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000**

ciente da intenção demonstrada por meio desta ação, a sua posse torna-se precária, caracterizando, então, o esbulho possessório.

Assim, considerando que os autores detêm a posse indireta do imóvel, já que possuem a propriedade do bem, e pretendem a restituição dele, bem como que o requerido não demonstrou qualquer motivação apta a justificar a sua permanência na posse do bem – ônus que lhe incumbia (art. 373, II, CPC), a procedência do pedido é medida que se impõe.

Destacam-se, a propósito, precedentes do Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo em casos análogos:

**REINTEGRAÇÃO DE POSSE – Sentença de procedência - Recurso da ré – Insurgência – Impossibilidade - Autores que comprovam que obtinham a posse anterior do imóvel, firmando com a ré Contrato de Comodato por Tempo Indeterminado – Ausência de vício no contrato apresentado nos autos, sendo que a perícia grafotécnica confirmou ser da ré a assinatura no contrato de comodato – Notificação extrajudicial realizada, sem a saída da ré do imóvel - Esbulho caracterizado – Perda da posse dos autores comprovada – Requisitos essenciais preenchidos para reintegrar a parte autora na posse do imóvel em discussão - Inteligência do art. 561 do NCPC – Ação de manutenção de posse ajuizada pela ré em face da autora, sobre o mesmo bem imóvel, que foi julgada improcedente com transito em julgado – **Reintegração de posse que se impõe - Sentença mantida – Por força da sucumbência recursal, impõe-se a majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, diante da regra do artigo 85, §11, do CPC/2015, observadas as benesses da gratuidade da justiça - Recurso não provido. (TJSP; Apelação Cível 1001284-71.2017.8.26.0441; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro de Peruíbe - 2ª Vara; Data do Julgamento: 28/05/2020; Data de Registro: 28/05/2020) (grifo nosso)****

**Ação de reintegração de posse – Imóvel de propriedade do autor cedido a título de comodato verbal ao réu – Posse exercida pelo requerido a título precário, ciente que deveria desocupá-lo após a notificação do requerente - Permanência injusta do réu na posse do imóvel após pedido de desocupação, a caracterizar o esbulho possessório – Requisitos do art. 561 do CPC e art. 1210 do CC preenchidos, autorizando a reintegração do autor na posse do**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE FARTURA

FORO DE FARTURA

VARA ÚNICA

RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000

**imóvel** – Direito de retenção por benfeitorias – Descabimento – Comodatário não pode pretender cobrar do comodante despesas realizadas com o uso e gozo da coisa emprestada (art. 584 do CC ) – Recurso negado. (TJSP; Apelação Cível 1008080-91.2018.8.26.0005; Relator (a): Francisco Giaquinto; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/03/2013; Data de Registro: 28/04/2020) (grifo nosso).

Ante o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTES os pedidos para DECLARAR a resolução do contrato de comodato verbal objeto desta lide e DECRETAR a reintegração de posse do imóvel.**

Presentes os requisitos legais, nos termos do disposto no artigo 300 do Código de Processo Civil, **CONCEDO A TUTELA ANTECIPADA** para determinar a imediata expedição de mandado de reintegração de posse, intimando-se quem detenha a posse direta do imóvel a restituir aos autores, no prazo de 15 (quinze) dias, a posse daquele livre e desembaraçado de pessoas e coisas.

Decorrido o prazo para desocupação voluntária, os autores deverão ser reintegrados na posse do imóvel, ficando autorizado o arrombamento e o auxílio policial, se necessários. Constatando o Oficial de Justiça que o imóvel já está desocupado, os autores deverão ser reintegrados 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 e o Provimento n. 2548/2020 do Egrégio Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e Recomendação n. 62/2020 e Resolução n. 313/2020 do Conselho Nacional de Justiça, incluindo eventuais prorrogações.

Condeno o réu ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários devidos ao procurador dos autores, os quais arbitro em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, que deverá ser corrigido monetariamente desde a data da propositura da ação e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado, em



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
COMARCA DE FARTURA  
FORO DE FARTURA  
VARA ÚNICA  
RUA ANACLETO GONÇALVES NEVES, 250, Fartura - SP - CEP 18870-000

atenção ao artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil. Observe-se, no entanto, a gratuidade de justiça concedida.

ARBITRO os honorários do advogado dativo do requerido em 100% da tabela vigente. EXPEÇA-SE certidão.

P.I.C.

Fartura, 31 de maio de 2020.

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