



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1003601-56.2021.8.26.0003**
 Classe – Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Espólio de Delvair Bernardino Alves**
 Requerido: **Adiel Sapucaia de Lira e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Patricia Maiello Ribeiro Prado**

Vistos.

ESPÓLIO DE DELVAIR BERNARDINO ALVES ajuizou ação de reintegração de posse com pedido de arbitramento de aluguel contra **ADIEL SAPUCAIA DE LIRA E CHAVEIRO ADIEL LTDA**, alegando que o autor é proprietário de 50% do imóvel localizado na Rua José de Magalhães, 205, Vila Clementino, objeto da transcrição nº111.413, do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; sendo a outra metade do imóvel pertencente a Sra. Laura Conceição Tramontano. Ocorre que o inventário dos bens deixados pelo coproprietário Delvair ainda não se encerrou, não tendo havido a homologação da partilha dos bens por ela deixados e, por conseguinte, ainda subsiste a indivisibilidade do bem, nos termos do artigo 1.791 do Código Civil. Afirma que a coproprietária e viúva meeira foi noemada como inventariante dos bens deixados pelo de cujus e, nessa qualidade, celebrou contrato de comodato verbal e gratuito de parte do bem, consistente na garagem do imóvel, há aproximadamente quatro anos. Decorrido longo período e comprovada a desídia da viúva na condução do inventário, ela foi removida do cargo. Nomeado o filho do casal como inventariante, constatou-se que o espólio não mais deseja prosseguir com o comodato de parte do aludido imóvel, razão pela qual notificou o réu para sua desocupação no prazo de 30 (trinta) dias. Embora intimado, o réu deixou de desocupar o imóvel e, com isso, restou caracterizado o esbulho possessório da posse. Assim, requer a procedência da ação para determinar a reintegração da posse do imóvel situado na Rua Rua José de Magalhães, 205, Vila Clementino, objeto da transcrição nº111.413, do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital e, ainda, a fixação de alugueis desde 27.12.2020 até a data da desocupação do imóvel. Juntou documentos.

A liminar de reintegração de posse foi deferida a fls. 133/135. Intimado o réu para a desocupação (fls. 155), o réu comunicou a desocupação do imóvel a fls. 163/164.

Os réus apresentaram contestação a fls. 191/193, afirmando que o imóvel já foi desocupado desde 14.06.2021 e impugnando a fixação dos alugueis no período de 27 de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dezembro de 2020 a 14.06.2021, pois ainda vigorava o comodato gratuito firmado com a anterior inventariante dos bens. Aduz que o valor locativo sugerido está equivocado, pois o réu apenas utilizava a garagem do imóvel para exercer atividade comercial, o que era sabido pela inventariante e assim foi acordado entre eles. Requer a improcedência do pedido. Juntou documentos.

Réplica a fls. 215/244. Nova manifestação do autor a fls. 248/249.

Instadas as partes a especificarem as provas a serem produzidas, o autor manifestou-se a fls. 262/279, e o réu a fls. 248/251.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

O feito comporta julgamento no estado em que se encontra por se tratar de matéria exclusivamente de direito, dispensando a dilação probatória (CPC, 355).

A princípio, observo que a contestação do réu é tempestiva, pois a certidão de fls. 155 evidencia que, nessa data, não foi possível proceder a citação dos réus, o que somente se deu na data de 30.06.2021 (fls. 213/214). A contestação foi protocolada em 23.06.2021, ou seja, dentro do prazo legal, pois, segundo o disposto no artigo 564, parágrafo único, do CPC, o prazo de defesa conta-se a partir da intimação da decisão que deferir ou não a liminar. Assim, **rejeito** a intempestividade alegada.

A ação possessória tem por objeto a proteção da melhor posse. Sobre o tema, prevê o art. 1196 do Código Civil que “*considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*”. Portanto, a ação possessória visa à proteção daquele que detém algum poder inerente à propriedade sobre a coisa e sofre violência no seu exercício.

Nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil, incumbe à parte autora o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito. Nas ações possessórias, especificamente, este ônus inclui a prova da posse, da turbacão ou esbulho, da data na qual este ocorreu e da continuação ou perda da posse (art. 561, Código de Processo Civil).

É incontroverso nos autos que a posse direta de parte do imóvel descrito na transcrição de fls. 99 era exercida pelo réu por força da existência de um contrato de comodato verbal firmado entre o réu e a inventariante dos bens deixados por Delvair, Sra. Laura (viúva meeira).

A controvérsia, portanto, consiste na prática do esbulho do imóvel localizado na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Rua José de Magalhães, 205, Vila Clementino (matrícula nº200.465, do 14ºCRI/SP) perpetrado pelo réu e, ainda, a existência do direito ao aluguel pelo uso exclusivo do bem imóvel e seu valor desde a notificação extrajudicial para desocupação até a data da efetiva desocupação do imóvel.

O imóvel pertencia ao *de cuius* Delvair, falecido em 1986. Com a abertura da sucessão, o imóvel foi transmitido aos herdeiros, filhos e viúva, em iguais proporções (fls. 99, 101, 48/53, 54/70 e 71/98). Contudo, inequívoco que os herdeiros não exerciam a posse direta sobre o bem, como relata na própria inicial, mas apenas a indireta.

Os documentos que instruem os autos corroboram o legítimo exercício da posse do bem imóvel em questão pelo réu até a data da notificação do réu para desocupação do bem ocorrida em 27.11.2020 (fls. 45).

O não atendimento à notificação extrajudicial encaminhada pelo inventariante para a desocupação do bem (fls. 42/45) também é confesso, tanto que o réu afirma que somente desocupou o imóvel em 14.06.2021. Desse modo, inegável que restou configurada a prática do esbulho do imóvel pelo réu comodatário a partir do decurso do prazo para a desocupação do imóvel, o que se deu em 27.12.2020.

Por derradeiro, anoto que a impugnação ao contrato de comodato acostada aos autos é irrelevante para o deslinde dos fatos, uma vez que é incontroverso nos autos que o réu ocupou o imóvel a título de comodato gratuito.

Importante destacar que a partir da ciência do desinteresse dos autores na continuidade do contrato de comodato, o que, no caso dos autos, ocorreu com a notificação encaminhada pelo autor, a recusa em devolver o imóvel configurou o esbulho possessório. E, ato contínuo, sujeita o comodatário (ora ré) à ação de reintegração de posse, além de incidir em dupla sanção, qual seja: assume o risco da mora e passa a ter a obrigação de pagar aluguel pelo uso do bem durante o período do atraso (CC, 582, 2ª parte).

Desse modo, nos termos do artigo 582, 2ª parte, do CC, de rigor a fixação dos aluguéis, pois, segundo o autor Nelson Rosendo, na obra Código Civil Comentado, coord. Min. César Peluso, 11ª Ed., ed. Manole, p.601: "*Ademais, na hipótese de não devolução do bem emprestado, o comodante tem o direito de arbitrar um valor, como se fosse uma espécie de aluguel, com base na caracterização da mora do comodatário. O contrato não se transmuda em locação, permanecendo com a sua natureza primitiva. Trata-se em verdade de um aluguel-pena, servindo como um meio coercitivo (inibitório) e atuando para que o comodatário restitua o bem.*"

No tocante ao valor do aluguel, observo que este não pode ensejar enriquecimento sem causa ao comodante e, por se tratar de verdadeira penalidade imposta ao comodatário que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL III - JABAQUARA
5ª VARA CÍVEL
RUA AFONSO CELSO , Nº 1065, São Paulo-SP - CEP 04119-061
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

não desocupou o imóvel, pode ser reduzido pelo juízo para que não afronte a função social do contrato.

Nesse cenário e considerando as avaliações juntadas pelo réu a fls. 250/251, fixo os alugueis em R\$400,00 por entender que tal valor é suficiente para punir o comodatário pela não desocupação do imóvel por ocasião da notificação, não desnaturando a natureza do instituto e, ainda, não ensejando o enriquecimento sem causa do comodatário.

Será devido a partir do decurso do prazo para a desocupação extrajudicial, o que se deu em 27.12.2020 até a data da desocupação 14.06.2021.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial, confirmando a liminar deferida nos autos, para reintegrar o autor na posse do imóvel Rua José de Magalhães, 205, Vila Clementino, objeto da transcrição nº111.413, do 14º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital ; e condenar os réus, solidariamente, a pagarem ao autor o aluguel mensal de R\$ 400,00, no período de dezembro de 2020 a junho de 2021, corrigindo-se monetariamente pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça, desde o ajuizamento da ação, com incidência de juros de mora legal de 1% ao mês, desde a citação. E, por conseguinte, julgo extinto o processo, com apreciação do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do CPC.

Sucumbente, os réus arcarão, em iguais proporções, com despesas e honorários advocatícios, fixados estes em dez por cento do valor da condenação atualizado(arts. 82, § 2º, e 85, §2º, do CPC).

P.R.I.

São Paulo, na data da assinatura digital.

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