



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0008021-62.2013.8.26.0566**
Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Espécies de Contratos**
Requerente: **Aguinaldo de Meo Limitada Me**
Requerido: **Elaine Aparecida de Moraes**

ELAINE APARECIDA DE MORAES pediu a declaração de usucapião sobre o imóvel constituído de casa e respectivo terreno, com frente para a Rua Santa Clotilde nº 114, Vila Isabel, nesta cidade, cuja posse exerce com intenção de dona, sem oposição, de forma pacífica, há mais de dezoito anos.

Cumpridas as citações e cientificações pertinentes, sobreveio contestação de **AGUINALDO DE MEO LTDA.**, que se afirmou proprietário da área e excluiu a hipótese de aquisição por parte da autora, pois sua origem decorre de comodato, com obrigação de restituir a posse, tendo sido notificada para tanto.

Em réplica, a autora insistiu nos termos do pedido.

O processo foi saneado.

Realizou-se a audiência instrutória, ausente a autora, presente o contestante, que ao final reiterou os termos da defesa e do pedido deduzido em nome próprio.

Consta em apenso o processo 8021-62.2013.8.26.0566, ordem nº 836/2013, ajuizado por **AGUINALDO DE MEO LTDA.** contra **ELAINE APARECIDA DE MORAES**, pedindo a reintegração na posse do mesmo imóvel objeto do pedido de usucapião, pois proprietário da área, cuja posse a ré exerce a título de comodato e se recusa a desocupar. Pediu também a condenação ao pagamento de aluguéis, pela ocupação indevida, e das contas de consumo de água.

Deferiu-se liminarmente a medida.

Citada, a ré contestou o pedido, aludindo a nulidade do contrato de comodato e refutando tal relação jurídica.

Manifestou-se a autora, insistindo nos termos do pedido inicial.

A tentativa de conciliação foi infrutífera.

Ambos os processos estão reunidos, para decisão conjuntada.

É o relatório.

0008021-62.2013.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Fundamento e decido.

Aguinaldo de Meo Ltda. ME. adquiriu a propriedade imobiliária por compra feita a Manuel da Conceição Ferreira, por escritura publicada lavrada em 24 de janeiro transato e registrada no Cartório de Imóveis em 18 de fevereiro.

A ré ocupava o imóvel em razão de comodato, posse cedida pelo anterior proprietário, conforme contrato escrito firmado em 29 de outubro de 2002. Seu companheiro, também comodatário, Renato Leal Nevis, já desocupou o prédio.

O vínculo foi estabelecido por prazo indeterminado, obrigando-se os comodatários ao pagamento de um aluguel mensal de três salários mínimos, na hipótese de rescisão por iniciativa do comodante e desde que superado o prazo de trinta dias para desocupação.

Nada nos autos, em termos de prova ou indício que seja, desconfigura ou coloca a mínima dúvida a respeito da realidade e validade do contrato de comodato, não tendo havido sequer esboço de iniciativa da possuidora para demonstrar suas alegações e o exercício de posse em nome próprio, com efeito *ad usucapionem*.

Tribunal de Justiça de São Paulo - TJSP.

COBRANÇA - Comodato verbal por prazo indeterminado - Exceção de Usucapião suscitada pelo réu na defesa - Inadmissibilidade - Requerido que, por mera permissão dos autores, deu continuidade a posse exercida anteriormente por sua genitora em decorrência de contrato de comodato - Inteligência dos artigos 1203 e 1208 do Código Civil - Hipótese em que a ocupação não se deu com "animus domini" - Sentença mantida - Recurso negado (Apelação nº 0028481-45.2009.8.26.0361, Rel.

Des. Francisco Giaquinto, j. 19.06.2013).

CIVIL. Usucapião. Ausência de demonstração do exercício animus domini da posse. Elementos indicativos de que a posse decorria de comodato. Sentença de improcedência. Recurso desprovido (APELAÇÃO CÍVEL nº 228.915-4/3-00, Rel. Des. Boris Kauffmann, j. 14.09.2004).

COMODATO - Bem imóvel - Ação de reintegração de posse - Imóvel cedido por genitora a filho, para nele residir com sua companheira - Morte do filho - Permanência da companheira - Notificação não atendida, para a desocupação do imóvel - Comodato reconhecido - Autorização da genitora, para que o filho morasse com a companheira no imóvel, de forma gratuita, perfaz a definição de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

comodato - Instituto de usucapião que não pode se constituir em armadilha contra o proprietário comodante - Impossibilidade do comodatário usucapir o imóvel com base na ocupação pelo período do próprio vínculo de comodato - Ação julgada procedente, reconhecendo, no entanto, direito à indenização, em razão da construção de um sobrado, no terreno da autora - Recurso não provido.

(TJSP - Ap. nº 991.08.099.956-6 - São Paulo - 17ª Câmara de Direito Privado - Rel. Erson Teodoro de Oliveira - J. 04.08.2010 - v.u). Voto nº 4.086

Também não há qualquer evidência de característica diversa, para a posse anterior ao contrato escrito, senão igualmente de comodato.

Aliás, Alexandre da Conceição Ferreira, filho do proprietário anterior, elucidou a respeito da autorização dada a Elaine para a ocupação do imóvel. A propósito, era o proprietário anterior quem pagava o IPTU, e não a comodatária, o que é sintomático em revelar a ausência de posse em nome próprio, por esta.

Aliás, a comodatária não pagou sequer algumas faturas de consumo de água, de significativo valor, enfim quitadas pelo adquirente do imóvel (v. fls. 82), que com razão cobra agora o reembolso. Afinal, não é justo nem jurídico livrá-la do pagamento das despesas de consumo de água, pois beneficiou-se com exclusividade em detrimento do proprietário adquirente.

Por semelhança de motivo, deve pagar uma renda mensal pela ocupação do imóvel, em detrimento do proprietário, desde o momento em que sua posse se tornou injusta, pois constituída em mora, instada à devolução. A renda foi estimada em R\$ 1.500,00, inferior ao valor dos três aluguéis mensais previstas, e não foi objeto de impugnação específica, por isso mesmo adotada como parâmetro, compatível com o valor de mercado.

Diante do exposto, **rejeito o pedido de usucapião** apresentado por **ELAINE APARECIDA DE MORAES** e condeno-a ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e dos honorários advocatícios do patrono da contestante, por equidade fixados em 10% do valor da causa, corrigido monetariamente desde a data do ajuizamento. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

Ao mesmo tempo, **acolhos os pedidos** apresnetados por **AGUINALDO DE MEO LTDA.** e, confirmando a decisão de adiantamento da tutela jurisdicional, defiro sua reintegração na posse do imóvel situado na Rua Santa Clotilde nºs. 108 e 114, Vila Isabel, nesta cidade, bem como condeno a ré, **ELAINE APARECIDA MORAES**, ao pagamento de uma renda mensal de R\$ 1.500,00, no espaço de tempo da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

ocupação indevida do imóvel, desde a data do esgotamento do prazo marcado para desocupação, na notificação, e a data da efetiva desocupação mediante cumprimento da ordem judicial, e ainda ao pagamento das contas de consumo de água que deixou pendentes, conforme se apurar em liquidação de sentença. Sobre tais verbas incidem correção monetária, desde a data do vencimento de cada obrigação, e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial. Responderá, ainda, pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, desde que demonstradas, e pelos honorários advocatícios do patrono da autora, por equidade fixados em 10% do valor resultante da responsabilidade pecuniária ora definida. A execução dessas verbas, porém, **fica suspensa**, nos termos do artigo 12 da Lei nº 1.060/50.

P.R.I.C.

São Carlos, 28 de dezembro de 2013.

Carlos Castilho Aguiar França

Juiz de Direito

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