


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**
**SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0008263-55.2012.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Usucapião - Usucapião Ordinária**  
 Requerente: **Ricardo Cristiano da Silva**  
 Requerido: **Olette Vieira Perea e outros**

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **DANIEL LUIZ MAIA SANTOS**
**Vistos.**

**I – Ação de usucapião (processo nº 0008263-55.2012.8.26.0566, ordem nº 842/2012).**

**Ricardo Cristiano da Silva** ajuizou ação de usucapião constitucional urbana contra **Espólio de Olette Vieira Perea, Valdevino Domingos Moreno Perea, Vanderlei Luiz Moreno Perea, Vanlérço Aparecido Moreno Perea, Vilma Aparecida Santíssima Moreno Perea, Magda Sonia Moreno Perea e Antonio Aparecido Moreno Perea** alegando, em síntese, que desde o seu nascimento, em 1975, reside no imóvel usucapiendo, localizado na Rua Eugênio Andrade Egas, nº 244, objeto da matrícula 1254 do CRI local, em relação ao qual detém posse mansa, pacífica e ininterrupta, com ânimo de dono. O imóvel possui menos de 250 metros quadrados e se subsume à hipótese de usucapião reclamada, motivo pelo qual, sendo a posse exercida com *animus domini*, deve ser reconhecido o direito do autor de adquiri-lo por meio da usucapião, declarando-se o domínio. Juntou documentos (fls. 11/25).

Os requeridos foram citados (fls. 33, 81 e 88); as **Fazendas Públicas da União e do Estado de São Paulo** declararam a inexistência de interesse no imóvel objeto do pedido (fls. 35 e 46).

**Vilma Aparecida Santíssima Moreno** apresentou contestação, onde concordou com o pedido (fls. 38/39).

O **Município de São Carlos** contestou o pedido (fls. 49/50). Aduziu a necessidade de um levantamento técnico no local, a fim de se aferir se as confrontações


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

mencionadas no memorial descritivo condizem com a realidade e se há respeito às divisas colaterais do imóvel. Disse que o imóvel não comporta desmembramento e por isso há impedimento à aquisição.

**Valdevino Domingos Moreno Perea, Vanderlei Luiz Moreno Perea, Ronaldo Aparecido Moreno Perea, Regina Célia Moreno Perea, Alessandra Moreno Perea Chiuzolo, Nilma Morena Perea, Vanlerço Aparecido Moreno Perea, Magda Sonia Moreno Perea e Antonio Aparecido Moreno Perea** apresentaram contestação (fls. 90/99). Arguiram, em preliminar, a inépcia da petição inicial e a ilegitimidade de parte passiva. No mérito, alegaram que são proprietários do imóvel usucapiendo, onde há quatro casas construídas. Referido bem era de propriedade de Olette Vieira Perea e seu esposo que, em vida, efetuaram sua doação aos filhos, com reserva de usufruto vitalício. Em 25 de novembro de 1999, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento movida pela usufrutuária contra o ora autor, firmou-se um acordo para que ele permanecesse no local, a título de comodato. Com o falecimento da comodatária, em 15/02/2012, extinguiu-se o usufruto e os proprietários passaram a ter, então, a propriedade plena do imóvel. Diante da extinção do usufruto, os condôminos propuseram ação de arbitramento de aluguel (processo nº 1514/2012 – 3ª Vara Cível local) contra a coproprietária Vilma, mãe do autor, onde foi firmado um acordo no sentido de que essa pessoa desocuparia a casa da frente, consentindo as partes que os demais ocupantes seriam acionados em autos apartados. Arguiram a inexistência dos requisitos para a aquisição da propriedade pela usucapião, bem como sobre a litigância de má-fé do autor. Requereram a decretação de improcedência. Juntaram documentos (fls. 101/228).

**Nilma Morena Perea** também apresentou contestação (fls. 232/235). Alegou que com o falecimento da usufrutuária do imóvel, em 15/02/2012, a propriedade plena passou a pertencer aos herdeiros, em razão da doação anteriormente efetuada em 29/03/1976. O comodato contratado pela avó Olette Perea ao neto, ora autor, extinguiu quando de seu falecimento, motivo pelo qual os proprietários propuseram ação de reintegração de posse (processo nº 2473/2012). Não estão presentes os requisitos da usucapião reclamada pelo autor e por isso o pedido deve ser julgado improcedente. Juntou documentos (fls. 238/272).



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

O autor apresentou réplica (fls. 275/281).

O Ministério Público se manifestou e deixou de intervir no feito (fl. 335); a curadoria especial apresentou contestação por negativa geral (fl. 336) e então determinou-se a realização de prova pericial (fl. 342).

Constatada a necessidade de levantamento topográfico (fl. 361), este foi realizado; o laudo pericial foi juntado aos autos (fls. 397/410) e as partes se manifestaram (fls. 414/415, 416/417 e 420/445).

O perito prestou os esclarecimentos solicitados (fls. 454/457) e então foi designada audiência de instrução e julgamento (fl. 480), oportunidade em que foram ouvidas duas testemunhas arroladas pelo autor, encerrando-se a instrução processual (fls. 488/491).

**II – Ação de reintegração de posse (processo nº 0024654-85.2012.8.26.0566, ordem nº 1450/2013).**

**Silvia Helena Perea, Leonilda Munhoz, Ronaldo Aparecido Morena Perea, Regina Celia Morena Perea, Alessandra Morena Perea Chiuzolo e Nilma Morena Perea** ajuizaram ação de reintegração de posse contra **Ricardo Cristiano da Silva e Rachel Cristiane da Silva Perea**. Alegaram, em resumo, que são proprietários do imóvel localizado na Rua Eugênio de Andrade Egas, nº 244, bairro Vila Brasília, São Carlos/SP, objeto da matrícula 1254 do CRI local. Referido bem era de propriedade de Evaristo Eduardo Moreno Perea e Olette Vieira Pereira e foi doado aos filhos com reserva de usufruto. Após a morte dos usufrutuários, respectivamente em 20/08/1991 e 15/02/2012, extinguiu-se o usufruto, de modo que os proprietários passaram a ter a propriedade plena sobre o imóvel. A usufrutuária havia permitido, por mera liberalidade, que sua filha Vilma e seus dois filhos, os réus Ricardo e Racheel, residissem no imóvel. Em 25 de novembro de 1999, em conciliação obtida nos autos da ação de despejo nº 526/1999, ajuizada por Olette contra o neto Ricardo, ficou estabelecido que este ocuparia uma das casas existentes no local, a título de comodato. Os réus, a despeito da morte da usufrutuária, continuaram a ocupar os imóveis e por isso foi necessário o ajuizamento desta ação. Postularam a procedência do pedido, a fim de que sejam reintegrados na posse do imóvel, além da condenação dos réus ao pagamento de alugueres a serem arbitrados. Juntaram documentos


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(fls. 14/118).

Os réus foram citados (fls. 122) e apresentaram contestação (fls. 135/144). Em preliminar, alegaram conexão com a ação de usucapião ajuizada anteriormente e a ilegitimidade ativa de uma das autoras. Aduziram que deve ser estabelecido o limite do litígio, pois nem todos os condôminos figuram no polo ativo da ação, de modo que em caso de procedência, o benefício deve ficar restritos àqueles que promoveram a presente demanda. Negaram a existência de comodato verbal em relação ao imóvel que é ocupado por Ricardo. Não praticaram esbulho e por isso descabe a proteção possessória. Pugnaram pela improcedência (fls. 147/162).

Os autores apresentaram réplica (fls. 186/193).

Foi designada audiência de instrução e julgamento, oportunidade em que foi colhido o depoimento pessoal do réu Ricardo e ouvida uma testemunha arrolada pelos autores (fls. 235/236).

As partes apresentaram alegações finais (fls. 260/269 e 295/298), determinando-se, na sequência, a redistribuição dos autos ante o reconhecimento da conexão (fl. 304).

Neste juízo, determinou-se a reintegração de posse em relação ao imóvel ocupado pela ré Racheel (fl. 349) e, infrutífera a diligência de cumprimento (fl. 355), foi proferida decisão no sentido de que o desfecho da ação possessória deveria aguardar a realização da prova pericial (fl. 365).

### **É o relatório.**

### **Fundamento e decido.**

#### **I – Da usucapião**

No tocante à usucapião, o pedido é improcedente.

Dois elementos devem estar presentes em qualquer modalidade de usucapião, quais sejam, o tempo e a posse. Esta última, ainda, não basta que seja posse normal (*ad interdicta*), exigindo-se a denominada posse *ad usucapionem*, na qual, além da visibilidade do domínio, deve ter o usucapiente uma posse com qualidades especiais, ou seja, que cumpra o tempo exigido por lei; sem interrupção (posse contínua) nem oposição (posse pacífica), e ter como seu o imóvel (*animus domini*).


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

O pleito do autor está baseado no artigo 183, da Constituição da República, assim redigido: *Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.*

Pois bem. Os réus contestaram o pedido sob o argumento de que o autor está na posse do imóvel objeto do pedido em virtude de comodato celebrado entre ele e a então usufrutuária do imóvel, a falecida Olette Vieira Perea. Com a extinção do usufruto, a propriedade plena teria passado às mãos dos coproprietários, eis que o imóvel é mantido na forma de condomínio.

O autor negou este fato, em síntese, sob o argumento de que ocupa o imóvel dos fundos, o qual possui ligação de água, luz e entrada independentes. Salientou que existem outras casas no interior deste mesmo imóvel e o pleito de usucapião é restrito àquela por ele ocupada com ânimo de dono.

No tocante à prova oral colhida, tem-se que a testemunha Edmilson Montagna declarou que é carteiro e conhece o autor por entregar correspondência na casa dele há muitos anos, aproximadamente quinze. Não tem conhecimento de como o autor adquiriu o imóvel. Pelo que sabe, no local existem três casas e nas cartas enviadas ao autor constava a Rua Eugênio de Andrade Egas, 244 – fundos. Não sabe quem são os demais ocupantes. Não presenciou, nas vezes em que esteve ali, algum desentendimento entre os moradores do local. Em algumas ocasiões, quando foi entregar correspondência ao autor, foi atendido por uma senhora, a qual dizia que precisaria chamar o autor, pois ele residia nos fundos do imóvel.

Mariana Leves Derisso declarou que é cliente do autor, pois ele conserta seus computadores. Foi à casa dele várias vezes e já faz mais de dez anos que ele presta serviços no ramo de informática. Nas oportunidades em que foi até a casa, o autor a levou por um corredor até um local onde ele exerce sua atividade e não tem conhecimento de como é o restante do imóvel.

A prova pericial revelou a forma como dividido e estabelecido o imóvel objeto da causa (fl. 402). Há três casas e uma edícula construídas no local. O autor


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

pretende usucapir as casas mencionadas como "casas 2 e 3", além da edícula e o corredor que dá acesso a elas.

O perito ainda concluiu que, deferida a usucapião, tal como postulada, o uso de uma das casas ficaria inviabilizado em razão do fechamento de portas e janelas. Ainda, haveria encravamento dos imóveis ali localizados em razão da inexistência de acesso ao terreno dos fundos e na lateral esquerda (fl. 405). Referidas conclusões técnicas foram reafirmadas nos esclarecimentos (fls. 454/457).

Após análise destes elementos, constata-se que além do dano que seria provocado ao imóvel caso deferida a usucapião nos termos em que postulada, há um requisito essencial que deixou de ser observado pelo autor ao deduzir a presente demanda, qual seja, a posse com intenção de dono e apta a lhe garantir a aquisição originária da propriedade.

Da doutrina de **Francisco Eduardo Loureiro** colhe-se lição fundamental para o julgamento desta causa: *Deve o usucapiente possuir animus domini, ou, na dicção da lei, "como seu" o imóvel. Controverte a doutrina sobre o exato sentido do animus domini, consistente na vontade de tornar-se dono, de ter a coisa como sua, de ter a coisa para si – animus rem sibi habendi. Existem autores que entendem que o elemento animus domini da usucapião estaria ligado à teoria subjetiva de Savigny. Predomina a corrente, porém, que entende o animus estar essencialmente ligado à causa possessionis, à razão pela qual se possui, não constituindo elemento meramente subjetivo. Possui a coisa como sua quem não reconhece a supremacia do direito alheio. Ainda que saiba que a coisa pertence a terceiro, o usucapiente se arroga soberano e repele a concorrência ou a superioridade do direito de outrem sobre a coisa.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.146).

O imóvel (objeto da matrícula 1254 do CRI local), em sua totalidade, tem área superior àquela que o autor pretende usucapir. Este bem foi doado por Evaristo Eduardo Moreno Perea e Olette Vieira Perea, aos seis filhos, em 29/03/1976, reservando-se usufruto vitalício em favor dos doadores (registros 1 e 2 da matrícula). Evaristo faleceu em 19/08/1991 e Olette em 15/02/2012 (averbação 06), quando então a propriedade plena retornou aos donatários.




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Ocorre que a posse exercida pelo autor teve origem em ato de mera permissão praticado pela então usufrutuária, Olette, hoje falecida, conforme afirmado. Este fato ficou bem claro pelos documentos juntados pelos réus, em especial aqueles extraídos dos autos da ação de despejo ajuizada contra o autor no ano de 1999 (autos nº 526/1999 – fls. 165/218).

Naquela ação, a usufrutuária, avó do autor, baseou o pedido de despejo em um suposto contrato verbal de locação celebrado entre ambos. Na contestação apresentada nessa ação, o aqui autor Ricardo assim se manifestou: *Desde o seu nascimento tem este imóvel como moradia. A sua mãe, filha da autora, juntamente com outros cinco irmãos, é co-proprietária do imóvel. O avô, pessoa falecida em 1.991, cedeu a título gratuito este imóvel para moradia de sua mãe há 30 (trinta) anos atrás. Em tempo algum foi estabelecida qualquer conversa em torno de locação da parte ideal da autora sobre o imóvel. Nunca houve entabulação alguma entre o neto contestante e a avó autora acerca de preço por utilização* (fl. 180).

E, posteriormente, em audiência realizada nessa ação na data de 25/11/1999, as partes (a avó usufrutuária e o aqui autor Ricardo) celebraram acordo nos seguintes termos: *a autora reconhece que o neto está ocupando o bem a título de comodato e concorda em que tal situação persista por tempo indefinido, sem prejuízo de rescisão pela via judicial, conforme previsto na lei. O requerido diz que concordava com a caracterização dada pela autora e que assim não se opunha a extinção do processo, homologando-se a avença* (fl. 201).

Por aí já se vê que a posse do autor teve origem, em um primeiro momento, no simples fato de ele ser filho de uma das coproprietárias, a quem foi permitido que residisse no local. Depois, o título de sua posse foi o comodato expressamente reconhecido nos autos da ação de despejo, fato que não pode ser contestado pelo autor, sob pena de caracterização de evidente *venire contra factum proprium*, o que não se tolera pelos ditames da boa-fé.

Não colhe o argumento de que o imóvel usucapiendo (parte do imóvel maior já mencionado) é diverso deste que foi objeto de comodato. A causa da posse não se desnatura, para o autor, seja um ou outro imóvel, uma vez localizados todos no interior de


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

um mesmo local. Admitida a pretensão nestes termos, por via oblíqua, estar-se-ia conferindo tutela divisória do imóvel mantido em condomínio entre todos os proprietários citados nesta demanda.

O depoimento prestado pela mãe do autor, nos autos do processo nº 0022134-55.2012.8.26.0566 (ação de reintegração de posse), é esclarecedor sobre a posse por ele exercida, veja-se (sic): *a casa pertencia aos pais, sendo constituída de um prédio residencial grande, ocupado pelo casal, e um pequeno cômodo de despejo nos fundos; o pai morreu em 1991 e mãe ficou sozinha na casa, dividindo os cômodos para alugar a parte da frente da casa e ficou residindo nos cômodos da parte de traz; em 1995 ela se casou e foi morar na Vila Prado e um filho da depoente, Evaristo, passou a ocupar os cômodos da frente em comodato negociado com a avó; os cômodos da parte de traz da casa foram alugados para outro filho da depoente, de nome Ricardo, que guardava ali algumas coisas e pagava aluguel para a avó; Ricardo começou a ampliar os cômodos do despejo e acabou transformando numa casa por volta de 2001; por volta de 2011 Evaristo saiu daqueles cômodos da frente da casa, que ficaram desocupados; Ricardo passou a morar naquela casa construída sobre os cômodos do despejo a partir do ano de 2001 e também desocupou os cômodos de traz da casa principal, os quais a mãe da depoente não providenciou locação, de modo que toda a casa da parte da frente do terreno ficou vazia, exceto por alguns móveis que pertenciam a própria mãe da depoente; [...] Ricardo está demandando usucapião daquela casa que construiu; esta ação foi ajuizada após o falecimento da avó; na ocasião ainda não havia desentendimento na família por conta dessa casa; a depoente não participa dessa ação de usucapião; a depoente chegou a morar com Ricardo naquela casa dos fundos; a depoente não tem conhecimento que outra pessoa tenha morado nessa casa além daquelas já mencionadas; cerca de 40 anos atrás o irmão da depoente, Vanlerço, ao se casar chegou a morar naqueles cômodos do despejo, no tempo em que os próprios pais ainda eram vivos e residiam na casa principal; a depoente afirma que a mãe saiu daquela casa porque se casou; como já dito, a mãe deixou móveis que lhe pertenciam na casa; a mãe da depoente chegou a demandar despejo por falta de pagamento contra Ricardo em relação aos cômodos da parte de traz da casa principal (fl. 294).*




**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Dentro desse contexto, tem aplicação, ainda, o artigo 1.208, do Código Civil, de seguinte redação: *Não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade.*

Delimitando o alcance do dispositivo, o já citado **Francisco Eduardo Loureiro** preleciona que *o possuidor, em tal situação, não se exonera da posse, mas apenas entrega alguns de seus poderes ao detentor, ou os compartilha com ele, até segunda ordem. Há apenas uma limitação da posse, em razão da entrega momentânea de poderes sobre a coisa a terceiro.* (Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 1.098).

A usufrutuária, responsável por ceder a posse do imóvel ao autor, faleceu em 15/02/2012 (fl. 24). Por óbvio, até a data do óbito, o autor não exerceu posse com ânimo de dono, nos termos acima colacionados, pois era inegável o título que o permitia a tanto. E, no mês de dezembro do mesmo ano, foi ajuizada a ação de reintegração de posse em apenso, o que fulmina de uma vez por todas a pretensão do autor em adquirir a propriedade pela usucapião.

É de rigor, por fim, a condenação do autor às penas da litigância de má-fé, por ter alterado a verdade dos fatos, conduta prevista no artigo 80, inciso II, do Código de Processo Civil.

Na petição inicial, o autor omitiu a relevante informação acerca da origem de sua posse. A existência do comodato, por ele expressamente aceito e declarado em ação judicial pretérita, era de fundamental importância para o desfecho da lide, no particular, por influenciar a natureza da posse por ele exercida em relação ao imóvel usucapiendo. Esta questão foi trazida aos autos pelos réus e, a partir de então, passou a ser questionada pelo autor na tentativa de demonstrar que a ocupação dizia respeito a uma outra casa contígua àquela objeto de comodato.

Não se desconhece esta contiguidade de várias casas no interior de um mesmo imóvel de maior extensão, mas a origem da posse, para o autor, é a mesma, qual seja, a tolerância da usufrutuária em que ele lá permanecesse. Se ele se arvorou em aumentar os atos possessórios para outras áreas do mesmo imóvel, trata-se de circunstância


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

inapta a alterar a natureza do poder fático ali existente. Não há transmutação da posse exercida em nome de outrem para posse com ânimo de dono e em nome próprio pelo simples fato de o autor, por vontade própria, ter avançado para outras áreas no mesmo local.

É dever de todo litigante expor os fatos em juízo conforme a verdade (Código de Processo Civil, artigo 77, inciso I), o que foi inobservado pelo autor, dando azo à sanção prevista na lei.

## **II – Da reintegração de posse**

Afastada a pretensão do autor, por consequência, é caso de acolhimento da pretensão possessória.

O artigo 1.314, *caput*, do Código Civil, permite que qualquer um dos condôminos, independentemente da vontade dos demais, defenda sua posse ou eventualmente reivindique a coisa que esteja em poder de terceiros. Trata-se de legitimidade extraordinária derivada diretamente da lei, inexistindo interesse na investigação sobre o consenso dos demais proprietários em relação ao exercício do direito de ação.

Por isso, não há que se falar em ilegitimidade ativa ou limitação do objeto litigioso, tal como defendido na contestação apresentada nos autos da ação de reintegração de posse.

A autora Silvia demonstrou ter adquirido parte ideal do imóvel, por meio de contrato celebrado com Valdevino Moreno Perea Júnior (fls. 69/71). Os demais autores (Leonilda, Ronaldo, Regina, Alessandra e Nilma) são cônjuge supérstite e herdeiros de Vanderlei Luiz Moreno Perea (fl. 88), os quais adquiriram a propriedade por força da abertura da sucessão, nos exatos termos do artigo 1.784, do Código Civil. Não há dúvida em relação à legitimidade ativa.

É claro que a possibilidade de que cada condômino defenda a posse da coisa mantida em estado de indivisão, conforme autorização legal acima colacionada, não se confunde com a pretensão da obtenção de alugueres em razão da posse por parte de terceiro. Esta pretensão, porque desvinculada da proteção possessória, fica limitada àqueles que compõem o polo ativo da ação.


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Os réus ocupavam o imóvel objeto da controvérsia em virtude de permissão da usufrutuária Olette Vieira Perea. Isto foi bem explorado ao se negar o direito do réu Ricardo, autor da ação de usucapião, à pretendida aquisição de parte da propriedade deste bem. Por óbvio, como em razão do falecimento da usufrutuária extinguiu-se este direito real, todos os poderes inerentes à propriedade pertencem agora aos condôminos, os quais não são obrigados a tolerar a permanência de terceiros no local, ainda que se trate de familiares.

O parágrafo único, do artigo 1.314, do Código Civil, *prevê que nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros*. Logo, o fato de o réu Ricardo ser filho de uma das condôminas, à falta de consenso com os demais coproprietários, impede que ele permaneça no imóvel.

É indiscutível a existência de comodato celebrado em favor do réu Ricardo, oriundo de acordo homologado judicialmente na ação de despejo ajuizada contra ele no ano de 1999. Esta permissão de ocupação por parte do réu foi dada por tempo indeterminado, o que comporta, a qualquer momento, notadamente agora em que a usufrutuária faleceu, o pleito de retomada.

Oportuna a transcrição dos ensinamentos de **Nelson Rosenvald** sobre o tema: *é comum, no entanto, a celebração de comodato verbal, caso em que, de ordinário, o termo não é previamente estabelecido. Pois bem, não havendo prazo convencionado, presume-se que o empréstimo ocorreu pelo tempo necessário para o uso concedido, não podendo o comodante retomar a coisa antes disso, salvo por necessidade imprevista e urgente. É dizer que o ordenamento jurídico (art. 581 do CC) presume que o empréstimo sem prazo determinado tem como razão de ser um intervalo de tempo suficiente para o uso da coisa, conforme a sua destinação. Mais complexa é a situação dos empréstimos de bens suscetíveis de uso prolongado no tempo, com prazo indefinido. Nessa hipótese, a nosso sentir, a melhor solução é a fixação do termo de acordo com as regras gerais de interpretação do negócio jurídico, em especial com a boa-fé objetiva (art. 113 do CC), a intenção das partes e não o sentido literal da linguagem (art. 112 do CC) e o caráter restritivo das disposições gratuitas (art. 114 do CC). Assim sendo, casuisticamente, o*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*magistrado, provocado pelo interessado, fixará o prazo de devolução de acordo com tais circunstâncias. (in Código Civil Comentado. Coord. Min. Cezar Peluso. 9 ed. Barueri: Manole, 2015, p. 600).*

Ademais, como já se reconheceu, em caso análogo, *dado em comodato o imóvel, mediante contrato verbal sem prazo determinado, é suficiente para a sua extinção a notificação ao comodatário da pretensão de retomada do bem, sendo prescindível a prova de necessidade imprevista e urgente do bem* (AgRg no REsp 1136200/PR, Rel. Min. **Sidnei Beneti**, j. 28/06/2011).

A citação dos réus nesta demanda equivale à notificação, sendo suficiente para por fim ao empréstimo gratuito até então vigente. Veja-se: *APELAÇÃO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. Argumentos dos apelantes que não convencem - Incontroverso o comodato por prazo indeterminado - Prova documental suficiente para o deslinde da controvérsia - Falta de notificação prévia suprida pela citação - Sentença de procedência mantida. RECURSOS DESPROVIDOS.* (TJSP. Apelação nº 0005303-24.2014.8.26.0642, 37ª Câmara de Direito Privado Rel. Des. **Sergio Gomes**, j. 15/09/2015).

Como no interior do imóvel existem três casas e uma edícula construídas, o exercício da posse pelo réu em relação a um ou outro desses imóveis não impede a reintegração. A usucapião foi negada e, conforme afirmado, o avanço do réu para outras áreas do imóvel não modifica a origem de sua posse, justamente a tolerância da então usufrutuária, já falecida.

Como se trata de condomínio *pro indiviso* e extinto usufruto, não há mais título hábil a permitir a permanência de terceiros no local sem a concordância de todos os coproprietários. Por isso, é caso de acolhimento da pretensão de reintegração da posse em favor dos autores.

Os réus, em razão da extinção do comodato, devem arcar com o pagamento de aluguel aos autores, a partir da data citação e até a efetiva desocupação, nos termos da parte final do artigo 582, do Código Civil.

Na fase de cumprimento da sentença, será determinada a avaliação do imóvel ocupado pelos réus, apurando-se ainda a data de desocupação de cada um, uma vez



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

que, ao que se tem nos autos até o momento, a ré Rachel já teria desocupado o imóvel em março de 2015 (fl. 333). Ainda, caberá aos autores delimitar o valor dos locativos de acordo com a parte ideal por eles titularizada.

Ante o exposto:

**I – julgo improcedente o pedido deduzido na ação de usucapião;** em razão da sucumbência, condeno o autor ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, valor que será repartido entre os advogados dos contestantes, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal; condeno o autor, também, ao pagamento de multa por litigância de má-fé, arbitrada em 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado da causa, de acordo com o artigo 81, *caput*, multa não abrangida pelo benefício da gratuidade de justiça, conforme previsão do artigo 98, § 4º, todos do mesmo diploma legal;

**II – julgo procedente o pedido deduzido na ação possessória, para: a) determinar a reintegração dos autores na posse dos imóveis ocupado pelos réus Ricardo Cristiano da Silva e Rachel Cristiane da Silva Perea; b) condenar os réus a pagar aos autores, respeitada a fração ideal de cada um, desde a data da citação e até a efetiva desocupação, alugueres em valor a ser apurado na fase de cumprimento da sentença, o qual será reajustado anualmente pelo IGPM, com atualização monetária, sobre as parcelas vencidas, pelos índices da tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, ambos a contar da data cada vencimento;** em razão da sucumbência, condeno os réus ao pagamento das despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com os critérios do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

Em consequência, **julgo extinto o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Considerando a informação de que a ré Rachel já promoveu a desocupação do imóvel, concedo o prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de publicação desta



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

sentença, para desocupação voluntária por parte do réu Ricardo de toda a área por ele ocupada no imóvel objeto desta causa. Decorrido referido prazo sem cumprimento do quanto determinado, a requerimento dos autores, poderá ser expedido novo mandado de reintegração de posse.

Oportunamente, dê-se baixa e arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 10 de outubro de 2018.

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