

**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 Digital nº: **1000863-65.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Benfeitorias**
 Requerente: **Ariane Elisa de Souza**
 Requerido: **LIONS CLUBE DE SÃO CARLOS - CENTRO**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos****Vistos.**

Ariane Elisa de Souza ajuizou ação de indenização contra **Lions Clube de São Carlos - Centro** alegando, em síntese, que mora desde os 09 (nove) anos de idade em propriedade do requerido, mediante contrato de comodato verbal. A autora casou-se e, mediante consentimento dos sócios proprietários, edificou sobre o terreno uma casa, fazendo dela sua moradia por mais de 05 (cinco) anos. Ocorre que a autora e sua mãe foram surpreendidas com notificação extrajudicial, concedendo prazo de trinta dias para desocupação do bem. Argumenta que, em razão da acessão, e por ter agido de boa-fé, possui direito à indenização do bem construído, com valor a ser apurado mediante perícia. Postulou o direito de retenção do imóvel até ser indenizada. Juntou documentos.

O requerido contestou alegando, em suma, que a mãe da autora, Célia dos Santos de Souza, prestava serviços ao requerido e, por não ter onde morar, permitiu-se que ela, com a autora, sua filha, passassem a residir no pequeno imóvel existente no canto da área onde se encontra instalada a sede do clube. Firmou-se contrato de comodato verbal com a mãe da autora, e não com esta. Agindo de má-fé e sem o consentimento do requerido, construiu um "puxadinho" ao lado da casa onde sua mãe residia em comodato. Pediu a improcedência da ação. Juntou documentos.

O requerido apresentou reconvenção alegando, em resumo, que diante do uso e fruição indevida do bem pela autora, porquanto agiu de má-fé, uma vez que não tinha autorização para construir, deve ser indenizado, em valor a ser apurado por perícia. Juntou



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

documentos.

A autora apresentou réplica à contestação e contestou a reconvenção alegando, em síntese, que houve consentimento expresso dos sócios proprietários em relação à edificação. O imóvel é visível, foi edificado ao lado da sede do clube. Reafirmou a procedência do pedido inicial.

O reconvinte apresentou réplica.

A audiência de conciliação foi infrutífera.

Deferiu-se a realização de prova pericial. O requerido impugnou o laudo e o perito prestou novos esclarecimentos, ratificando suas conclusões.

Encerrada a instrução, a autora não apresentou alegações finais e o requerido pediu a conversão do julgamento em diligência, para realização de nova perícia.

Há em apenso incidentes de impugnação à gratuidade processual e ao valor da causa, já julgados.

É o breve relatório.

Fundamento e decidido.

O pedido inicial deve ser julgado improcedente.

A autora informou que, desde os 09 (nove) anos de idade, reside com sua mãe em imóvel do requerido, dado em comodato verbal. Lembre-se, de início, que o comodato é o empréstimo gratuito de coisa não fungível, na dicção do artigo 579, do Código Civil. A mãe da autora prestava serviços de faxineira para o requerido. Como elas não tinham onde morar, foram autorizadas a residir em pequeno imóvel no clube.

Bem por isso é que a ação de reintegração de posse, julgada procedente e com trânsito em julgado, foi movida apenas contra a mãe, Célia Souza dos Santos, observando-se que já houve desocupação – processo nº 1004799-64.2016.8.26.0566, que tramitou na 3ª Vara Cível de São Carlos. A ação não foi movida contra a autora. Isto confirma a alegação do requerido, segundo o qual nada contratou com a demandante.

A autora, nesta demanda, visa receber indenização em razão de acessão no imóvel cedido gratuitamente pelo requerido. Nota-se, como visto, que o imóvel na verdade foi cedido à mãe dela, e não a ela, em comodato. E a mãe da autora, na condição de comodatária, estava obrigada a conservar a coisa como se sua própria fora, não podendo


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

usá-la senão de acordo com a finalidade do contrato, que permitia apenas residência no imóvel, mas não promover edificação adicional (conferir o artigo 582, primeira parte, do Código Civil).

E não se trata, à evidência, de simples benfeitoria no imóvel cedido em comodato à mãe da autora, mas sim de verdadeira acessão, porque a autora promoveu a construção de um novo imóvel, anexo ao primeiro, porém dele separado. E assim o teria feito, segundo a petição inicial, com o consentimento expresso dos sócios proprietários do requerido.

Ocorre que, embora se tenha conferido oportunidade para que a autora fizesse prova de sua alegação, ela acabou não se desincumbindo desse ônus, como estabelece o artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. De fato, não há nenhum documento nos autos que aponte para algum consentimento em nome do requerido. Este, por sua vez, em contestação, negou com veemência qualquer autorização, expressa ou tácita, nesse sentido. A autora, de igual modo, não arrolou nenhuma testemunha, um sócio sequer, que pudesse dar guarida à sua alegação.

Logo, não há consentimento expresso, como mencionado na petição inicial, e também não se mostra possível afirmar ter havido consentimento tácito. É certo que se trata de uma construção. Mas o requerido é uma pessoa jurídica e o terreno em questão é de grandes proporções (conferir foto no laudo de fl. 178). Afirmar que, pelo simples fato de a autora ter promovido uma construção, houve necessariamente consentimento tácito da pessoa jurídica, é ilação que não encontra respaldo concreto em nenhum elemento de prova.

O artigo 1.1255, do Código Civil, ao regulamentar a construção, como espécie de acessão, que é modo de aquisição da propriedade, prevê: *Aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio perde, em proveito do proprietário, as sementes, plantas e construções; se procedeu de boa-fé, terá direito a indenização.* Então, quem constrói em terreno alheio, perde a construção, e somente terá direito a indenização de procedeu de boa-fé.

No caso em questão, como a autora não era, na verdade, a comodatária do imóvel, mas sim sua mãe, e como ela não obteve consentimento expresso do requerido,


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

seja por intermédio de um representante do clube, seja por meio de seus sócios proprietários, não há como afirmar ter agido de boa-fé ao promover a edificação de sua casa de morada, em parte do terreno cedido gratuitamente à sua mãe. Logo, a autora perderá, em favor do requerido, a construção edificada.

De outro lado, julgo também improcedente a reconvenção.

Com efeito, a simples falta de autorização para a construção da casa não implicou prejuízos ao reconvinte. Não se tratou de uso ou fruição que tenha causado problemas ao proprietário. A casa, aliás, incorporou-se ao patrimônio da parte, sem pagamento das despesas correspondentes. O destino a ser dado ao imóvel será do alvitre do requerido.

Não faz sentido algum o requerido postular aluguéis em razão do tempo, de aproximadamente cinco anos, de uso do bem pela autora, a qual, como é incontroverso, já ocupava, com sua mãe, aquela fração do terreno, há décadas. Não há efetivamente diferença alguma para o reconvinte ter a autora promovido a construção. Se não o tivesse feito, nada mudaria para ele, em termos jurídicos ou econômicos.

Diante desse desfecho, com a improcedência seja do pedido inicial, seja daquele deduzido na reconvenção, não há necessidade de maiores considerações sobre o laudo pericial, reputando-se prejudicado o pedido de conversão do julgamento em diligência, formulado pelo requerido.

Ante o exposto, **julgo improcedentes os pedidos deduzidos na inicial e na reconvenção, extinguindo-se o processo, com resolução de mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Considerando o ajuizamento da ação e da reconvenção, e dos objetivos da prova pericial realizada, cada parte suportará metade das custas e despesas processuais, observando-se que a autora é beneficiária da gratuidade processual.

Condeno a autora a pagar honorários ao advogado da parte contrária, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil, respeitado o disposto no artigo 98, § 3º, do mesmo diploma legal.

E condeno o reconvinte a pagar honorários ao advogada da reconvinda, fixados em 15% sobre o valor atualizado atribuído à reconvenção, de acordo com o artigo



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

85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 14 de março de 2018.

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