

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1006192-24.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Reintegração / Manutenção de Posse - Posse**
 Requerente: **Jandira Gomes das Neves Almeida**
 Requerido: **Rogério Sobral e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alex Ricardo dos Santos Tavares**

A autora Jandira Gomes das Neves Almeida propôs a presente ação contra os réus Rogério Sobral e Silvania Gomes das Neves, requerendo: a) sua reintegração na posse do imóvel descrito às folhas 1; b) a condenação dos réus no pagamento de aluguel mensal desde a notificação extrajudicial até a data da efetiva desocupação; c) a cominação de multa diária para eventual novo esbulho.

Os réus, em contestação de folhas 25/38, alegaram: a) que o valor da causa deve ser majorado, pois deve corresponder ao proveito econômico pretendido pela autora; b) que a autora não faz jus aos benefícios da justiça gratuita, pois possui dois imóveis localizados no centro desta cidade e recebe pensão no valor aproximado de R\$ 2.000,00; c) que possuíam um apartamento localizado no CDHU, na rua Cel. José Augusto de Oliveira, Salles, 874, nesta cidade, o qual permutaram com o imóvel pertencente à autora, objeto desta ação, pagando a ela a diferença no valor de R\$ 8.000,00; d) que realizaram uma reforma no imóvel, o que gerou um arrependimento na autora; e) que durante o tempo em que a autora permaneceu na posse do apartamento, ela o alugou diversas vezes, inclusive a última que lá residiu foi outra filha da autora; f) que não houve comodato e sim permuta de imóveis, descaracterizando o alegado esbulho, não havendo que se falar em arbitramento de aluguel; g) que, no caso de desfazimento do negócio, a autora deverá restituir aos réus a quantia de R\$ 37.889,13, relativa à reforma do imóvel, sem contar com a colocação do gesso realizada pelo próprio réu, bem como a quantia de R\$ 8.000,00 paga pelos réus à autora quando da permuta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Réplica de folhas 78/80.

Relatei. Decido.

Passo ao julgamento antecipado da lide nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil.

De início, defiro aos réus os benefícios da justiça gratuita, ante o documento de folhas 40. Anote-se.

Afasto a impugnação ao valor da causa, tendo em vista que em ação possessória o valor da causa não corresponde ao valor do imóvel, podendo ser atribuído dar por estimativa.

Nesse sentido:

VOTO Nº 20737 VALOR DA CAUSA. Ação possessória. Valor venal do imóvel. Inadmissibilidade, vez que não corresponde ao benefício econômico buscado. Posse que não se confunde com propriedade. Precedentes. Atribuição por estimativa. Decisão mantida. Recurso não provido. (Agravado de Instrumento 2020651-63.2016.8.26.0000 Relator(a): Tasso Duarte de Melo; Comarca: São Paulo; Órgão julgador: 12ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 13/06/2016; Data de registro: 13/06/2016)

Afasto, ainda, a impugnação aos benefícios da justiça gratuita, tendo em vista que os réus não instruíram a contestação com documentos hábeis que pudessem elidir a presunção de hipossuficiência econômico-financeira.

Nesse sentido:

Apelação – Impugnação à assistência judiciária – Ausência de prova que afaste a presunção legal decorrente da declaração de pobreza – Rejeição da impugnação que se impõe. Segundo o § 1º do artigo 4º da Lei 1.060, de 5 de fevereiro de 1950, "presume-se pobre, até prova em contrário, quem afirmar essa condição nos termos da lei". O "caput" do mesmo dispositivo legal prevê: "A parte gozará dos benefícios da


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar as custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família". O direito à justiça gratuita é amparado não apenas pela Lei nº 1.060/50, mas também pela Constituição Federal e pela Constituição do Estado de São Paulo, bastando, para a concessão do benefício, a declaração de pobreza, que foi apresentada nos autos, como é incontroverso. Assim, nada mais, senão a declaração de pobreza, deve ser exigido daquele que, na petição inicial ou na contestação, postula o deferimento da gratuidade judiciária. E, se não houver elementos robustos que sustentem o indeferimento de tal benefício, ele não pode ser negado, pois o juiz só pode negar o benefício se tiver "fundadas razões", cabendo ao impugnante afastar a presunção de pobreza da parte contrária (arts. 4º, § 1º, e 5º, caput, da Lei nº 1.060/50). Apelação provida (Apelação 0002552-37.2014.8.26.0360 Relator(a): Lino Machado; Comarca: Mococa; Órgão julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 06/07/2016; Data de registro: 07/07/2016).

No mérito, aduz a autora: a) que é proprietária do imóvel descrito às folhas 1, matriculado sob o nº 70.869; b) que há cerca de oito anos, cedeu o imóvel em comodato à sua filha e ao marido dela, os quais deveriam restituí-lo quando solicitado; c) que os réus deveriam pagar todas as taxas incidentes sobre o imóvel, porém não o fizeram; d) que possuindo outros filhos, a autora pretende vender o imóvel, que atualmente beneficia somente uma das filhas, para repartir o valor entre todos; e) que notificou os réus a desocuparem o imóvel, porém não fizeram, caracterizando, a partir de então, o esbulho. Pretende ser reintegrada na posse do imóvel e a condenação dos réus no pagamento de aluguel mensal desde a data da notificação até a efetiva desocupação.

A reintegração de posse é o remédio processual cabível para a retomada da posse de quem detém apenas o domínio.

A autora instruiu a inicial com a matrícula do imóvel, comprovando ser legítima proprietária do imóvel objeto da ação (**confira folhas 7/9**).

O esbulho restou demonstrado por meio da notificação extrajudicial entregue aos réus em 24/03/2016 (**confira folhas 14/15**).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Os réus alegaram que eram proprietários de um apartamento localizado no CDHU, na Rua Cel. José Augusto de Oliveira Salles, 874, Vila Isabel, nesta cidade, todo reformado. Assim, celebraram uma permuta com a ré, a qual ficou com o apartamento enquanto que os réus permaneceram com o imóvel objeto desta ação, tendo pago, ainda, à autora, a quantia de R\$ 8.000,00.

O comodato se deu, segundo a autora, de forma verbal, o que pode ser presumido, tendo em vista tratar-se os corréus de filha e genro da autora.

Os réus, por seu turno, alegaram que celebraram com a autora um contrato verbal de permuta de imóveis. Entretanto, os réus afirmam que o apartamento era da CDHU. Assim sendo, a alegada permuta não poderia ser realizada sem a necessária interveniência/anuência da CDHU, não se admitindo, muito menos, a permuta verbal.

Os réus não eram proprietários do apartamento, quando muito eram adquirentes dos direitos para moradia de baixa renda, não tendo qualquer venda ou permuta validade e eficácia sem a interveniência ou anuência da CDHU.

Ademais, os réus não instruíram a contestação com qualquer documento que viesse a corroborar suas alegações de que eram proprietários do apartamento.

Também não logram demonstrar que vieram a pagar a quantia de R\$ 8.000,00 à autora quando da suposta permuta. Nos termos do artigo 319 do Código Civil, o devedor que paga tem direito a quitação regular, e pode reter o pagamento, enquanto não lhe seja dada.

Nesse sentido:

Permuta de imóveis por contrato verbal. Corré já apresentava a condição de incapaz por ocasião da alegada negociação. Ademais, um dos imóveis é vinculado à CDHU. Necessidade de interveniência/anuência, o que não ocorreu. Caso envolve termo provisório de posse e não especificamente compra e venda junto à CDHU.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Adquirentes dos direitos para moradia de baixa renda são beneficiados por subsídios, ante o aspecto social existente. Permuta ocorrida não tem validade e eficácia. Apelo desprovido (Apelação 0002752-50.2011.8.26.0101, Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda; Comarca: Caçapava; Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2016; Data de registro: 24/06/2016).

A autora demonstrou por meio de certidões que o imóvel apresenta dívidas de IPTU, relativa aos exercícios 2015 e 2016 (**confira folhas 11**), demonstrando que os réus, sequer, vinham pagando os impostos sobre o imóvel.

O direito da autora decorre do artigo 1228 do Código Civil e, portanto, como proprietária, pode reaver o imóvel de quem injustamente o possua.

Nesse sentido:

0014464-37.2010.8.26.0565 Apelação

Relator(a): Irineu Fava

Comarca: São Caetano do Sul

Órgão julgador: 17ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 04/07/2013

Data de registro: 05/07/2013

Outros números: 144643720108260565

Ementa: “Reintegração de Posse Comodato verbal Comprova notificação extrajudicial para desocupação do imóvel - Esbulho possessório caracterizado - Retomada legitimada diante dos requisitos necessários do artigo 927 do CPC - Sentença confirmada Recurso Desprovido.”

Dessa forma, comprovada a propriedade do imóvel e não havendo justa causa que possa permitir a permanência dos réus no imóvel, que foram notificados extrajudicialmente, de rigor a procedência do pedido.

Procede, também, o pedido de condenação dos réus no pagamento de aluguel mensal desde a data da notificação extrajudicial (configuração do esbulho) até a data da efetiva reintegração. Nesse caso, todavia, a jurisprudência tem firmado entendimento de que o valor do aluguel corresponde a 0,5% do valor do imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse sentido:

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO. EXISTÊNCIA DE INFILTRAÇÕES.

1. Obrigação de fazer não adimplida de forma espontânea e satisfatória. Persistência das infiltrações. Manutenção de sua imposição. 2. Atraso na entrega do imóvel. Validade do período de tolerância e impossibilidade de considerar-se o "habite-se" como data da entrega do imóvel. 3. Lucros cessantes. Presunção pela não utilização do imóvel. Percentual de 0,5% sobre o valor do contrato, adotado na fixação do aluguel mensal devido a autora a título de lucros cessantes, razoável. Precedentes. 4. Danos morais indevidos. 5. Recurso das requeridas parcialmente provido (Apelação 4015386-58.2013.8.26.0224 Relator(a): Mary Grün; Comarca: Guarulhos; Órgão julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Data do julgamento: 23/06/2016; Data de registro: 23/06/2016).

Considerando que o valor venal do imóvel, segundo a certidão emitida pela Prefeitura Municipal, é de R\$ 76.086,82 (**confira folhas 10**), fixo o valor do aluguel mensal em R\$ 380,43, devido a partir da notificação extrajudicial, atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora a partir de cada vencimento, para tanto devendo ser considerado o dia 15 de cada mês, até a data da efetiva desocupação.

Nesse sentido:

0000195-58.2010.8.26.0414 Apelação

Relator(a): Soares Levada

Comarca: Palmeira D Oeste

Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 17/06/2013

Data de registro: 24/06/2013

Outros números: 1955820108260414

Ementa: “Arrendamento rural. Extinção por meio de distrato em que ajustado comodato por termo incerto, pelo prazo necessário ao ex-arrendatário, que passou a ser comodatário, vender o plantel empastado na propriedade. Prazo de quase seis meses que se demonstrou razoável à venda dos animais. Desocupação não ocorrida. Comodatário constituído em mora por notificação extrajudicial. Esbulho caracterizado. **Reintegração de posse determinada. Fixação de aluguéis pelo período de ocupação injusta iniciado com a mora. Inteligência do art. 582, segunda parte, do Código Civil.** Sentença de parcial procedência mantida. Apelo do réu improvido.”



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Por fim, não há como acolher o pedido dos réus de condenação da autora no pagamento de todas as despesas por eles empregadas no imóvel, uma vez que o pedido deveria ser objeto de reconvenção.

Diante do exposto, acolho o pedido, resolvendo o mérito nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, para o fim de: a) reintegrar a autora na posse do imóvel descrito na petição inicial. Com o trânsito em julgado, expeça-se mandado de reintegração de posse, com o prazo de 30 dias para desocupação voluntária; b) condenar os réus no pagamento de aluguel mensal em favor da autora, no valor de R\$ 380,43, devido desde a data do esbulho (notificação extrajudicial) até a data da efetiva desocupação, com atualização monetária e juros de mora a partir de cada vencimento, tomando-se por base o dia 15 de cada mês. Sucumbentes, condeno os réus no pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, esses fixados em R\$ 1.000,00, a fim de não aviltar o nobre exercício da advocacia, com atualização monetária a partir de hoje e juros de mora a partir do trânsito em julgado, observando-se os benefícios da justiça gratuita. Nesse ponto, vale lembrar as brilhantes palavras do ex-presidente nacional da Ordem dos Advogados do Brasil, Marcus Vinicius Furtado Coêlho: “Os honorários dos advogados não podem ser aviltados. Devem ser considerados bem alimentar, essencial para que o profissional da advocacia seja valorizado e possa, dessa forma, fazer com que o cidadão seja engrandecido”.

Decorrido o prazo sem a desocupação voluntária, expeça-se mandado de desocupação forçada.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Carlos, 11 de julho de 2016.

Juiz Alex Ricardo dos Santos Tavares

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