

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

Processo Digital nº: **1013100-97.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Reintegração / Manutenção de Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Requerente: **Maria Aparecida Scaff Brigante e outros**
 Requerido: **Acm Comércio de Frios e Lactícínios Ltda Me**

Juiz de Direito: Dr. **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

MARIA APARECIDA SCAFF BRIGANTE, SONIA REGINA BRIGANTE e PAULO CÉSAR BRIGANTE propuseram ação de reintegração de posse em face de **ACM COMÉRCIO DE FRIOS E LATICÍNIOS LTDA – ME**. Alegaram que são proprietários de estabelecimento comercial (boxes 69, 70, 71 72 e 73) localizado no mercado municipal local, à Rua Episcopal. Que o requerente Paulo César Brigante passou a administrar por certo tempo o negócio, em virtude de enfermidade que acometeu o seu pai Sérgio Brigante, já falecido. Que resolveu encerrar as atividades comerciais e acordou verbalmente, com ex funcionários, o uso comercial do nome "Empório Brigante" por estes, bem como o comodato dos boxes mediante o pagamento de IPTU e condomínio. Tal situação ocorre desde dezembro de 2010 sendo que, para garantir o cumprimento do acordo firmado, os funcionários abriram a empresa, ora requerida. Informam que foram surpreendidos com a ação de cobrança proposta pelo Condomínio do Mercado Municipal de São Carlos, referente às despesas condominiais não pagas. Notificaram a requerida, requerendo a devolução do imóvel, tendo esta se mantido inerte. Requereram a tutela de urgência para a reintegração imediata da posse do imóvel, a procedência da ação com a confirmação da liminar, a condenação da requerida ao pagamento dos alugueis devidos a partir do dia em que a posse se tornou indevida e o pagamento dos valores de IPTU e condomínio atrasados.

Encartados à inicial vieram os documentos de fls. 13/65.

A parte requerida, devidamente citada (fl. 70), contestou a demanda (fls. 71/87). Preliminarmente, alegou ilegitimidade passiva *ad causam* em razão do contrato verbal ter sido firmado com os funcionários Antônio Carlos, Cláudio, Luiz e Valdecir e não com a requerida. Suscitou a ilegitimidade ativa em virtude de o contrato verbal ter sido firmado apenas com o Sr. Paulo César. No mérito, disse inexistir comodato. Informou que houve na realidade a compra do estabelecimento comercial pelos funcionários mediante o pagamento de suas verbas rescisórias e assunção dos débitos existentes até aquela data, além do pagamento de aluguel dos boxes em questão, taxas condominiais e municipais. Informou que o aluguel é pago mediante o fornecimento de mercadorias aos requerentes. Requereu a improcedência da ação e a retenção dos produtos existentes no estabelecimento. Juntou documentos às fls. 88/171.

Réplica às fls. 175/191.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

De início, afasto as preliminares alegadas. A parte requerida se encontra na posse do imóvel, sendo parte legítima para figurar no polo passivo da ação. Também não há que se falar em ilegitimidade ativa. As partes são titulares dos direitos relativos aos bens discutidos desde a abertura da sucessão. Isso porque, nos termos do art. 1.784, do Código Civil, "aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários".

Dito isso, passo ao mérito.

Trata-se de ação de reintegração de posse que os autores propuseram visando a retomada do imóvel descrito na inicial, dado em comodato à requerida, para que realizasse a continuidade das atividades empresariais da família, quando do adocimento do antigo dono, pai e marido dos requerentes.

A propriedade do imóvel se encontra comprovada através dos documentos de fls. 17/21, sendo que não houve impugnação alguma. Ao contrário, a ré confessa estar na posse do imóvel em razão de pacto verbal, se atendo a alegar a inexistência de comodato. A locação, entretanto, não se comprova minimamente.

Na falta de contrato locatício, a ré deveria comprovar o pagamento dos aluguéis, o que não se deu. Não há menção alguma acerca do valor cobrado a esse título e os documentos acostados à contestação nada demonstram quanto ao pagamento da locação. São, em sua maioria, planilhas unilaterais com dados de possíveis vendas. Os poucos comprovantes trazidos às fls. 168/171 tampouco demonstram qualquer relação com a locação do imóvel, sendo o que basta.

Além disso, difícil acreditar que as partes autores se dispusessem a ceder imóvel para utilização de terceira pessoa, que deveria pagar a contraprestação com produtos, sem que nenhuma mínima comprovação, por parte desta, exista; não há recibos de entregas de mercadorias e, assim, bastante inverossímil o alegado, diante da completa falta de provas, valendo ressaltar que elas deveriam ser documentais.

Assim, existindo comodato por prazo indeterminado, o comodante pode colocar fim ao contrato em qualquer momento, sendo suficiente a notificação do



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

comodatário para tanto. Nesse sentido:

Comodato verbal. Ação de reintegração de posse. Dado em comodato o imóvel, mediante contrato verbal e sem prazo assinalado, bastante à desocupação a notificação ao comodatário da pretensão do comodante, não se lhe exigindo prova da necessidade imprevista e urgente do bem (STJ, 4ª Turma. Resp 605137-PR. Relator Ministro Aldir Passarinho. Julgado em 18/05/2004).

A notificação da requerida está devidamente comprovada às fls. 27/35, sendo que a partir de então a posse se tornou precária restando configurado o esbulho. Cito:

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE Ação fundada em extinção de comodato verbal, com prazo indeterminado Presença dos requisitos previstos no artigo 927, incisos I a IV, do antigo Código de Processo Civil, vigente à época da prolação da sentença Posse direta exercida pela ré que não anula a indireta exercida pelas autoras Esbulho configurado com a não desocupação do bem após a comodatária ter sido notificada para tal fim Posse exercida pela ré derivada de comodato, que não é exercida com a intenção de dono e não gera efeito de usucapião, invocado como matéria de defesa Sentença mantida Recurso impróvido (TJSP. Apel. nº 0014563-30.2013.8.26.0006. 24ª Câmara de Direito Privado. Relator Plínio Novaes de Andrade Júnior. Julgado em 27 de abril de 2017).

De rigor, portanto, a reintegração da posse do imóvel aos requerentes.

A ré permaneceu na posse precária do bem por cerca de 10 meses. Dessa maneira, os autores fazem jus à indenização pelo tempo de fruição do imóvel, depois de ocorrida a notificação extrajudicial, que fixo em R\$ 10.000,00. Reputo tal valor razoável diante das alegações das partes e, ainda, considerando a falta de indicação mais precisa de um valor, por parte dos autores.

Por fim, a ré confessa ser a responsável pelo pagamento dos valores de IPTU e taxas condominiais do imóvel objeto desta ação (fls. 81/82), sendo portanto sua a responsabilidade quanto aos pagamentos.

Cabia à parte requerida demonstrar, por documento hábil, a quitação desses valores, já que os autores alegam que a inadimplência teria, inclusive, causado o fim do comodato. Inexistindo nos autos qualquer prova de pagamento e, aliás, ao contrário, os autores juntam às fls. 24/26 prova de ação judicial na qual se busca a quitação das taxas condominiais em aberto, estes deverão ser pagos aos requerentes.

Friso, ainda, que as demais discussões travadas pela requerida são estranhas à lide e devem ser discutidas em ação própria.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE A AÇÃO**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para decretar a **imediata** reintegração dos requerentes na posse do imóvel, nos termos pretendidos na inicial, expedindo-se o respectivo mandado. Condeno ainda a ré ao pagamento do valor de R\$ 10.000,00, a ser corrigido monetariamente pela



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

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

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

tabela prática do TJSP e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, desde a data de publicação desta sentença. A ré fica condenada ao pagamento das taxas condominiais até a efetiva desocupação do imóvel, bem como dos valores de IPTU até a mesma data.

Sucumbente, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com os honorários advocatícios que fixo em 10% do valor da condenação.

Na hipótese de interposição de apelação, tendo em vista a nova sistemática estabelecida pelo NCPC que extinguiu o juízo de admissibilidade a ser exercido pelo Juízo "a quo" (art. 1.010 do NCPC), sem nova conclusão, intime-se a parte contrária para que ofereça resposta no prazo de 15 (quinze) dias. Havendo recurso adesivo, também deve ser intimada a parte contrária para oferecer contrarrazões.

Com o trânsito em julgado, querendo, a parte autora deverá apresentar planilha atualizada de seu crédito e requerer, no prazo de 30 dias, o início da fase de cumprimento de sentença, nos moldes do art. 523 e 524 do NCPC, classificando a petição como incidente processual, no momento do peticionamento eletrônico.

Apresentado o requerimento os autos irão para a fila - processo de conhecimento em fase de execução. Nada sendo requerido, encaminhem-se os autos ao arquivo, sem prejuízo de posterior desarquivamento, a pedido da parte.

P.I.

São Carlos, 08 de junho de 2017.

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