



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

3ª Câmara Cível

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0042737-62.2013.8.19.0000

AGRAVANTE: SUL PARK 330 ESTACIONAMENTO LTDA.

**AGRAVADO: EMPRESA FRANCO BRASILEIRA DE EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S.A.**

DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR DO ART. 924 DO CPC. CABIMENTO. AÇÃO DE FORÇA NOVA. ALEGAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. NÃO COMPROVAÇÃO. EXISTÊNCIA DE COMODATO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. INVERSÃO DO CARÁTER DA POSSE. DEFERIMENTO DA LIMINAR MANTIDO. A pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa. A lei confere ao possuidor o direito à proteção liminar de sua posse, mas o faz subordinando-o a fatos precisos, como a existência da posse, a moléstia sofrida na posse e a data em que tal tenha ocorrido. Logo, reunidos os pressupostos da medida, não fica ao alvedrio do juiz deferi-la ou não, o mesmo ocorrendo quando não haja a necessária comprovação. No caso em tela, primeiramente, deve ser reconhecida a ação de reintegração de posse como sendo





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

de força nova. Apesar de o contrato de comodato (fls. 116/118), assinado em 1993, prever o prazo de 01 ano, findo o prazo o proprietário, e possuidor indireto, do imóvel não requereu sua entrega e tolerou a continuação de seu uso pelos comodatários, havendo, portanto, uma prorrogação tácita. Isso porque, no comodato com prazo, o não exercício do direito de retomada do bem após o transcurso do prazo contratual enseja a prorrogação do contrato por prazo indeterminado. Pelas mesmas razões, o instrumento impropriamente chamado de “Distrato de Comodato” não se presta a caracterizar a inversão do caráter da posse exercida pelo agravante, uma vez que apenas previa que, a partir daquela data (01 de junho de 2007), o comodante poderia solicitar a devolução do imóvel a qualquer momento. Como não houve o exercício de tal direito até o envio da notificação extrajudicial em 27/08/2012, o comodatário sequer teve oportunidade de se recusar a devolver o imóvel antes disso, não se tornando injusta sua posse antes de 27/09/2012, quando findou o prazo de desocupação conferido pelo proprietário na referida notificação. Assim, por ter sido ajuizada a ação possessória dentro do prazo de ano e dia, cabível o pedido de liminar nos termos do art. 924, do CPC. Em relação ao argumento de que a via eleita é inadequada já que a relação jurídica existente as partes era na realidade de locação, melhor sorte não assiste ao agravante. Conforme muito bem destacado pelo juízo *a quo*, o material probatório trazido pela parte autora comprova de forma veemente que as partes celebraram contrato de comodato. Vale relembrar que o contrato de fls. 1116/118 é claro no sentido de que houve um empréstimo gratuito do bem imóvel pertencente à parte autora e, como exposto, findo o prazo do contrato, houve sua prorrogação tácita em razão do não exercício do direito de retomada do bem. Portanto, para descaracterizar a existência de um





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

comodato, à parte ré, caberia trazer provas de que, na realidade, havia um contrato de locação, sendo certo que, aberta a oportunidade para levar aos autos do processo documentos comprobatórios de tal fato, não foi juntado qualquer documento apto a sequer indiciar a relação locatícia. Destaque-se, por oportuno, que a parte ré não conseguiu, durante toda a marcha processual, sequer consignar qual seria o valor pago a título de contraprestação pelo aluguel do imóvel. Os cheques que supostamente comprovariam o pagamento dos alugueres não foram emitidos em favor da parte autora, mas de alguns de seus sócios, que, diga-se de passagem, possuem participação acionária praticamente irrelevante. Ademais, tais cheques possuem valores completamente díspares, a diferença entre seus valores é gritante e não há qualquer periodicidade nas datas de sua emissão, não se prestando, pois, a se caracterizar como pagamento de aluguel. Igualmente, a petição de fls. 533/535, atravessada nos autos do inventário de Maurice Valansi, não demonstra a existência de contrato de locação, uma vez que, segundo a própria narrativa do peticionante, fica claro que a suposta existência de contrato de locação sobre o imóvel foi noticiada pelos sócios da parte ré. Diante de tais argumentos, impossível o reconhecimento da existência de contrato de locação. Dessa forma, caracterizado o comodato, a parte autora cumpriu seu dever de notificação extrajudicial do comodatário com solicitação da devolução do imóvel (fls. 69/70), conferindo prazo razoável para a desocupação do imóvel (30 dias). Considerando que a notificação ocorreu em 27/08/2012, a partir de 27/09/2012, caracterizou-se a recusa em devolver o imóvel, havendo assim a inversão do caráter da posse exercida pela parte ré para posse injusta. Assim, o ajuizamento da ação de reintegração de posse ocorreu dentro do prazo estabelecido pelo art. 924, do CPC, fazendo jus a parte





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

autora a concessão da liminar de reintegração de posse. Em que pese ser desnecessária a presença de *periculum in mora* para o deferimento da liminar com base no art. 924, do CPC, importante registrar que há verdadeiro perigo na demora, porquanto a autora firmou contrato de locação atípico para a instalação de empreendimento hoteleiro de acordo com o Pacote Olímpico. Nesse sentido, o atraso na entrega do imóvel para o início da construção do empreendimento impõe à autora pesada multas contratuais, bem como a possibilidade rescisão contratual, tornando urgente sua reintegração na posse do imóvel. **Recurso a que se nega seguimento.**

DECISÃO

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão que, em ação de reintegração de posse, deferiu o pedido de liminar, nos seguintes termos:

“1) Trata-se de pedido de reavaliação das decisões de fls. 208 e 217/218 que indeferiram o pedido liminar de reintegração de posse, a propósito das considerações de fls. 299/312. A nosso ver, após o contraditório e os documentos apresentados pela ré, a pretensão liminar requerida pela autora deverá ser deferida. Com efeito, a





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

partir daquilo que preceitua o art. 112 do Código Civil, em cotejo com os documentos de fls. 101/103 e 105/106, há veementes indícios de a relação jurídica travada entre as partes era de um mero comodato. Isso porque, na esteira do que restou determinado às fls. 217 nos parece que a ré trouxe aos autos TODOS os documentos que comprovariam sua relação locatícia com a autora. E se TODOS os documentos que a ré dispõe são aqueles juntados por linha aos autos do processo, forçoso reconhecer que, em princípio, suas alegações não se confirmaram, mas ao contrário, restaram bastante fragilizadas. A ré não indicou data para pagamento dos aluguéis, não indicou valor que deveria pagar pelos aluguéis, não apresentou recibos de aluguéis pagos, não comprovou sequer a realização de pagamentos feitos à autora, a qualquer título. Dentro desse contexto e, por força de tudo que consta nos autos, em especial a notificação de fls. 108, entendemos que há provas suficientes do esbulho possessório por parte da ré e, conseqüentemente, vislumbramos o 'fumus boni iuris' da pretensão liminar da autora. Noutro giro, o 'periculum in mora' se mostra evidenciado na medida em que a autora formalizou contrato de aluguel impróprio para o desenvolvimento de um empreendimento e, por conta do atraso em seu cronograma, vem arcando com os altos custos em razão de sua mora (fls. 110/152). Ante todo o exposto, DEFIRO a liminar requerida para determinar a imediata reintegração da posse da autora no imóvel situado na Praia de Botafogo, nº 330/334. Expeça-se o mandado. 2) Cumprida a liminar, voltem-me para saneamento do feito".





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Requer o recorrente, a reforma da decisão recorrida, para que seja cassada a liminar de reintegração de posse, garantindo-se a regular dilação probatória.

Sustenta, em síntese, que: (i) na verdade, a relação jurídica existente entre as partes é de locação; (ii) não é possível a concessão da liminar prevista no art. 924, do CPC, por se tratar de posse velha.

Decisão, em plantão judicial, concedendo efeito suspensivo ao recurso (fls. 623).

Relatados. Decido.

O recurso é tempestivo e estão presentes os demais pressupostos de admissibilidade, devendo ser conhecido.

Sobre a ação de reintegração de posse, lecionam CRISTIANO CHAVES DE FARIAS e NELSON ROSENVALD ¹:

“É o remédio processual adequado à restituição da posse Àquele que a tenha perdido em razão de um esbulho, sendo privado do poder físico sobre a coisa. A pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição

¹ Direitos Reais, 4ªed., RJ; *lumen juris*, 2007, p.121/122.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa. Não é suficiente o incômodo e a perturbação; essencial é que a agressão provoque a perda da possibilidade de controle e atuação material no bem antes possuído.”

Na ação de reintegração de posse, o possuidor visa recuperar a posse, uma vez que a ofensa exercida contra ele, o impediu de continuar exercendo as suas prerrogativas e direitos.

Os artigos 924, 926 e 928, todos do CPC trazem a previsão de liminar nos pleitos possessórios.

Cuida-se de uma espécie de antecipação de tutela, de natureza objetiva, visto bastar a comprovação de ser a turbação ou o esbulho de "força nova", ou seja, intentado em prazo inferior a menos de ano e dia.

É interessante observar, que a liminar possessória era a única hipótese de antecipação de tutela codificada quanto a processo de natureza cognitiva, caráter que ostentam as ações possessórias, não obstante a topologia legal e a forte carga executiva das sentenças a que dão margem.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Sobre o tema, leciona HUMBERTO THEODORO JÚNIOR ²:

“A lei confere ao possuidor o direito à proteção liminar de sua posse, mas o faz subordinando-o a fatos precisos, como a existência da posse, a moléstia sofrida na posse e a data em que tal tenha ocorrido.

Logo, reunidos os pressupostos da medida, não fica ao alvedrio do juiz deferi-la ou não, o mesmo ocorrendo quando não haja a necessária comprovação.

Tal como se passa com as decisões judiciais em geral, também aqui o magistrado está vinculado à lei e aos fatos provados. Sua deliberação configura decisão interlocutória, que há de ser convenientemente justificada, tanto quanto à matéria fática, quanto à de direito.”

Nesse diapasão, é possível afirmar que apenas as ações possessórias “com força nova” são passíveis de liminar, nos termos do art.924, do CPC.

No caso em tela, primeiramente, deve ser reconhecida a ação de reintegração de posse como sendo de força nova.

² Curso de Direito Processual Civil, procedimentos especiais. 39ªed., RJ: Forense, 2008, p.135.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Apesar de o contrato de comodato (fls. 116/118), assinado em 1993, prever o prazo de 01 ano, findo o prazo o proprietário, e possuidor indireto, do imóvel, não requereu sua entrega e tolerou a continuação de seu uso pelos comodatários, havendo, portanto, uma prorrogação tácita.

Isso porque, no comodato com prazo, o não exercício do direito de retomada do bem após o transcurso do prazo contratual, enseja a prorrogação do contrato por prazo indeterminado.

Nesse sentido, vale citar a lição de Nelson Rosenvald³ sobre o tema:

“Nos comodatos com prazo, não há controvérsias. Alcançando o termo contratual, a devolução se impõe sob pena de transformação da posse direta e justa em injusta pela precariedade (art. 1,200 do CC). Incidindo o esbulho pela recusa na restituição da coisa, poderá o comodante ajuizar ação de reintegração de posse. **É de bom alvitre que seja ajuizada a ação até trinta dias após o alcance do prazo, pois, sendo o mesmo superado, presumir-se-á que houve a prorrogação da avença,** sendo necessária a interpelação do comodatário para a propositura de demanda”.

³ **In**, Código Civil Comentado, 2ª edição, Coordenador Ministro Cezar Peluso, Editora Manole, Barueri, SP, 2008, pág. 551.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Pelas mesmas razões, o instrumento impropriamente chamado de “Distrato de Comodato” não se presta a caracterizar a inversão do caráter da posse exercida pelo agravante, uma vez que apenas previa que, a partir daquela data (01 de junho de 2007), o comodante poderia solicitar a devolução do imóvel a qualquer momento.

Como não houve o exercício de tal direito até o envio da notificação extrajudicial em 27/08/2012, o comodatário sequer teve oportunidade de se recusar a devolver o imóvel antes disso, não se tornando injusta sua posse antes de 27/09/2012, quando findou o prazo de desocupação conferido pelo proprietário na referida notificação.

Assim, por ter sido ajuizada a ação possessória dentro do prazo de ano e dia, cabível o pedido de liminar nos termos do art. 924, do CPC.

Em relação ao argumento de que a via eleita é inadequada já que a relação jurídica existente as partes era na realidade de locação, melhor sorte não assiste ao agravante.

Conforme muito bem destacado pelo juízo *a quo*, o material probatório trazido pela parte autora comprova de forma veemente que as partes celebraram contrato de comodato.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Vale lembrar que o contrato de fls. 116/118, é claro no sentido de que houve um empréstimo gratuito do bem imóvel pertencente à parte autora e, como exposto, findo o prazo do contrato, houve sua prorrogação tácita em razão do não exercício do direito de retomada do bem.

Portanto, para descaracterizar a existência de um comodato, à parte ré, caberia trazer provas de que, na realidade, havia um contrato de locação, sendo certo que, aberta a oportunidade para levar aos autos do processo documentos comprobatórios de tal fato, não foi juntado qualquer documento apto a sequer indiciar a relação locatícia.

Destaque-se, por oportuno, que a parte ré não conseguiu, durante toda a marcha processual, sequer consignar qual seria o valor pago a título de contraprestação pelo aluguel do imóvel.

Os cheques que supostamente comprovariam o pagamento dos alugueres, não foram emitidos em favor da parte autora, mas de alguns de seus sócios, que, diga-se de passagem, possuem participação acionária praticamente irrelevante.

Ademais, tais cheques possuem valores completamente díspares, a diferença entre seus valores é gritante e não há qualquer periodicidade nas datas de sua emissão, não se prestando, pois, a se caracterizar como pagamento de aluguel.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Igualmente, a petição de fls. 533/535, atravessada nos autos do inventário de Maurice Valansi, não demonstra a existência de contrato de locação, uma vez que, segundo a própria narrativa do peticionante, fica claro que a suposta existência de contrato de locação sobre o imóvel foi noticiada pelos sócios da parte ré.

Registre-se, ainda, que não é crível que a parte agravante, recebendo uma notificação pedindo a devolução de um imóvel por não haver interesse na manutenção de um comodato, caso realmente fosse realmente locatária, não tenha elaborado contranotificação para esclarecer que havia relação locatícia.

Diante de tais argumentos, impossível o reconhecimento da existência de contrato de locação.

Dessa forma, caracterizado o comodato, a parte autora cumpriu seu dever de notificação extrajudicial do comodatário com solicitação da devolução do imóvel (fls. 69/70), conferindo prazo razoável para a desocupação do imóvel (30 dias).

Considerando que a notificação ocorreu em 27/08/2012, a partir de 27/09/2012, caracterizou-se a recusa em devolver o imóvel, havendo assim a inversão do caráter da posse exercida pela parte ré para posse injusta.





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Assim, o ajuizamento da ação de reintegração de posse ocorreu dentro do prazo estabelecido pelo art. 924, do CPC, fazendo jus a parte autora a concessão da liminar de reintegração de posse.

Em que pese ser desnecessária a presença de *periculum in mora* para o deferimento da liminar com base no art. 924, do CPC, importante registrar que há verdadeiro perigo na demora, porquanto a autora firmou contrato de locação atípico para a instalação de empreendimento hoteleiro de acordo com o Pacote Olímpico.

Nesse sentido, o atraso na entrega do imóvel para o início da construção do empreendimento, impõe à autora pesadas multas contratuais, bem como a possibilidade rescisão contratual, tornando urgente sua reintegração na posse do imóvel.

Acrescente-se ainda, que conforme o entendimento sumulado deste Egrégio Tribunal, “somente se reforma a concessão ou indeferimento de liminar, se teratológica, contrária à lei ou à prova dos autos”, hipóteses essas não verificadas no caso em tela.

Por fim, consigne-se que a prolação de despacho determinando a citação da ora agravada em ação declaratória de relação jurídica c/c consignação em pagamento, não é apta a gerar qualquer mudança na situação jurídica do





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

agravante, uma vez que não houve reconhecimento de relação locatícia, matéria reservada à análise do mérito da demanda, sendo certo que, nesse momento processual, o magistrado verifica tão-somente o preenchimento dos pressupostos processuais e condições da ação.

POR TAIS FUNDAMENTOS, nos termos do art. 557, *caput*, do CPC, **nego seguimento ao recurso**, mantendo a decisão recorrida e revogando a decisão concessiva do efeito suspensivo.

Juntem-se as petições constantes no sistema, dispensada a abertura de nova conclusão, tendo em vista que esta Relatora já apreciou o teor de tais petições por cópias trazidas pelos patronos de ambas as partes.

Oficie-se imediatamente a juízo *a quo* para providenciar as medidas cabíveis.

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2013.

DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA
RELATORA

