



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2070557-41.2024.8.26.0000**

Relator(a): **JAMES SIANO**

Órgão Julgador: **Plantão Judicial - Privado**

AGTE: Esporte Clube Banespa

AGDO: Banco Santander Brasil S/A

Irresignação em face da decisão de f. 1243/1245 que, em sede de tutela cautelar antecedente, deferiu a liminar para determinar a reintegração do banco agravado na posse do imóvel objeto dos autos.

Sustenta o agravante: (i) inexistência de esbulho possessório; (ii) sua posse tem fundamento em contrato de comodato celebrado com o agravado com vigência até 30/12/2030; (iii) está estabelecido há 94 anos no imóvel objeto dos autos, com todas as licenças necessárias para tal fim e nunca teve suas atividades paralisadas pelos órgãos públicos que o fiscalizam; (iv) dada a relevância das atividades que desenvolve, com 10 mil associados, devem ser oficiados tanto o Ministério Público, como a Defensoria Pública; (v) ajuizou uma ação de manutenção de posse em face do agravado; (vi) a manutenção da decisão agravada causará prejuízo social incalculável à sociedade Banespiana; (vii) litigância de má-fé do agravado ao ocultar a renovação do comodato; (ix) o relatório de vistoria técnica acostado aos autos foi elaborado antes da referida renovação do comodato; (x) nulidade da citação.

É o relatório.

A matéria suscitada pelo agravante, a rigor, não seria da competência do Plantão Judicial, salvo pela hipótese de: *m) – à apreciação de outros casos que, sob risco de prejuízo grave ou de difícil reparação, devam ser decididos, inadiavelmente, fora do horário de expediente forense, exceção feita a incidentes*



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

verificados no cumprimento de decisão relativa a direito de visita.

<https://www.tjsp.jus.br/CanaisComunicacao/PlantaoJudiciario/NovoSegundaInstancia>).

Pois, apesar do mandado de reintegração não poder ser cumprido nesta data, nada impediria que fosse cumprido no primeiro dia útil imediato a este plantão, sem condições do segundo grau analisar o pedido recursal, daí porque, prudente se mostra a apreciação do agravo.

Na área objeto da reintegração funciona um clube há décadas e, conforme se infere de f. 21/24 deste agravo (f. 567/571 dos autos principais), o comodato concedido pelo agravado ao agravante, tem prazo certo e determinado, com vencimento previsto para 30/12/2030, que poderia ser rescindido antecipadamente em hipóteses específicas, incluindo a falta de manutenção:

3.2. São direitos e obrigações do COMODATÁRIO:

- a) utilizar o espaço cedido para os fins determinados neste Comodato. Caso o COMODATÁRIO deseje alterar a destinação do todo ou parte do imóvel, para a exploração de qualquer atividade distinta daquela do CLUBE, somente poderá fazê-lo mediante aprovação prévia e expressa do COMODANTE, autorização esta que se tornará documento anexo ao presente Comodato;
- b) responsabilizar-se pelo pagamento das despesas, impostos, taxas e outros encargos fiscais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ora recebido em comodato, obrigando-se mais, a satisfazer o prêmio de seguro contra incêndio e outros riscos semelhantes que deverá manter em companhia de reconhecida idoneidade, por valor igual à estimativa que se fizer, de comum acordo, sobre as edificações existentes;
- d) manter a área em perfeito estado de conservação e limpeza, salvo as deteriorações naturais ao uso e ao tempo;
- e) não ceder o imóvel à terceiros, sem a prévia e expressa autorização do COMODANTE;
- f) levar imediatamente ao conhecimento do COMODANTE o surgimento de qualquer dano ou defeito que aparecer no imóvel, assim como quaisquer ações judiciais de qualquer natureza que versem sobre o imóvel, ou sobre ele façam recair quaisquer ônus ou gravames;
- g) Manter em bom estado de manutenção e conservação as instalações do CLUBE, zelando pela sua preservação e modernização;



PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

De acordo com o agravante não houve violação a estas regras, logo, não haveria justa causa para a rescisão antecipada, inexistindo esbulho, a justificar a retomada antecipada.

O documento unilateralmente produzido pelo agravado (f. 922/1216 dos autos principais), denominado de relatório de vistoria técnica, de responsabilidade dos Engenheiros Paula Bregiato Oliveira e Anderson Peres Rodrigues (f. 928), serviram de suporte à concessão da liminar, por entender que teria ocorrido violação às obrigações assumidas pelo agravante.

No entanto, tal trabalho técnico, apesar de volumoso e muito ilustrativo, não foi objeto de apreciação pela parte contrária, no caso o agravante.

Desta forma, se mostra prudente a suspensão da liminar de reintegração na posse, ao menos até que se permita a manifestação da parte contrária e/ou apreciação do relator sorteado, para exame destes autos de agravo.

Convém lembrar, que na área, há um clube, com milhares de sócios e a efetivação da liminar, nesta fase, antes mesmo da apresentação da defesa pelo Clube, poderá tornar a medida irreversível.

É inegável e, até preocupante, os registros feitos na avaliação técnica, afirmando a existência de riscos, mas também é certo que o comodato admite a regularização desses defeitos, o que poderia ensejar a manutenção do comodato, se assim for possível.

IV- EXTINÇÃO

4.1 Este Contrato extingue-se de pleno direito, independentemente de qualquer formalidade judicial ou extrajudicial, na ocorrência de uma das seguintes hipóteses:



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a) por descumprimento de qualquer condição do presente Contrato lei, não sanado dentro de 30 (trinta) dias, contados da notificação enviada neste sentido;
- b) decretação de falência/insolvência, intervenção ou liquidação judicial ou extrajudicial, recuperação judicial ou extrajudicial, ou dissolução de quaisquer das PARTES, a critério da outra;
- c) nos demais casos previstos na legislação em vigor.

De qualquer forma, nos parece adequado o deferimento do efeito suspensivo ao presente recurso, evitando o risco de uma sumária reintegração na posse do imóvel, desalojando o Clube encerrando suas atividades, antes da análise com maior profundidade após o contraditório.

Ante o exposto, e ad referendum do Relator sorteado, defiro a liminar para suspender, por ora, a determinação de reintegração do agravado na posse do imóvel objeto dos autos.

Oportunamente encaminhe-se ao Relator sorteado.

São Paulo, 17 de março de 2024.

JAMES SIANO
Desembargador no plantão