



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2024.0000496623**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2070557-41.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ESPORTE CLUBE BANESPA, é agravado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

**ACORDAM**, em 14ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U. Declara voto convergente o 2º Juiz.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CARLOS ABRÃO (Presidente sem voto), CÉSAR ZALAF E THIAGO DE SIQUEIRA.

São Paulo, 5 de junho de 2024.

**PENNA MACHADO**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº: 25239**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2070557-41.2024.8.26.0000**

**AGRAVANTE: ESPORTE CLUBE BANESPA**

**AGRAVADO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**JUÍZA "A QUO": MARINA BALESTER MELLO DE GODOY**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Reintegração de Posse. Decisão determinando a reintegração de posse do Banco Agravado no Imóvel. Pedido de suspensão da Decisão. Acolhimento. Requisitos do art. 300 do CPC atendidos. Tutela de urgência deferida. De rigor que se aguarde o julgamento do mérito dos Autos principais, a fim de que não se tenha dúvida sobre as reais condições da infraestrutura do Clube Agravante. Há laudo técnico produzido pelo Banco Agravado, bem como aquele produzido pelo Clube Agravante. Notória a divergência. Dada a magnitude das consequências da reintegração de posse, recomendável a produção de Laudo pericial por Perito de confiança do Juízo. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO para determinar a suspensão da medida de reintegração de posse até o julgamento do mérito nos Autos principais.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 1243/1245, que nos Autos de “Reintegração de Posse”, deferiu a medida liminar de reintegração de posse do Imóvel denominado “Chácara Banespa” ao Banco Agravado.

Insurge-seo Clube Agravante (fls. 1/20), sustentando, preliminarmente, a nulidade da citação, sendo certificado o prazo sem que o Clube Agravante ofertasse sua Contestação nos Autos principais (fl. 17) (fl. 869 dos Autos principais).

Aduz que o AR não foi efetivamente assinado pela pessoa responsável por receber estas correspondências, pois não só a assinatura não é dela, como sequer o número de seu RG equivale ao documento oficial.

Aduz o Clube Agravante ter Contrato válido de comodato até 30/12/2030.

Informa que tanto a sucedida quanto o sucessor, o Banco Agravado, jamais estiveram na posse do Imóvel.

Aduz que o Laudo produzido pelo Banco Agravado, após visita técnica, é documento unilateral.

Afirma ser o interesse do Banco Agravado fazer especulação imobiliária.

Informa que a reintegração de posse do Banco Réu culminará com demissão de mais de 170 (cento e setenta) funcionários com famílias que dependem do Clube, sócios (10.000 pessoas), com crianças e aposentados aos relento, encerramento



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de escolas (Rivelina e Zetti) com mais de 700 (setecentas) crianças envolvidas, encerramento de atividades culturais e sociais, mais de 30 (trinta) Cursos, campeonatos em andamentos, em todas as modalidades, dentre outros vários fenômenos prejudiciais à Sociedade, acabando com o patrimônio Olímpico Brasileiro.

Pede a suspensão da liminar concedida, determinando o recolhimento do mandado, sob pena de violar direito do Clube Agravante.

Por fim, requera reforma da r. Decisão hostilizada.

Agravo tempestivo, processado com efeito suspensivo(fl. 43), bem como com a apresentação de Contraminuta (fls. 194/233).

**É o breve Relatório.**

Respeitado profundamente entendimento diverso, vê-se que **oRecurso interposto comporta provimento**, senão vejamos.

Trata-se de Autos de “Reintegração de Posse” ajuizados por “BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A”emface de “ESPORTE CLUBE BANESPA”, objetivando, em síntese, a reintegração na posse do Imóvel.

Inicialmente, afasta-se a nulidade da citação.

Supostamente, o AR foi recebido por pessoa responsável pelo recebimento das correspondências.

Contudo, tal ocorrência foi controvertida pelo Clube Agravante, que colacionou aos Autos RG e assinatura da pessoa que de fato seria a responsável, que divergem daqueles constantes do AR, ainda que se trate de pessoas com o mesmo nome.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contudo, o Clube Agravante estava ciente da decisão mandado antes mesmo da expedição da carta citatória, pois foi comunicado por “e-mail”.

Preliminar afastada.

No mérito, o Clube Agravante insurge-se contra o prosseguimento da medida de reintegração de posse do Banco Réu no Imóvel.

Alega que o Clube Agravante tem Contrato válido de comodato até 30/12/2030.

Informa que tanto a sucedida quanto o sucessor, o Banco Agravado, jamais estiveram na posse do Imóvel.

Estas questões, é inequívoco, demandam contraditório na Origem.

Por mais importante, de rigor ressaltar que a decisão do Juízo “a quo” deferindo a reintegração de posse foi tomada notadamente com base em Laudo produzido unilateralmente pelo Banco Agravado.

Ademais, num segundo momento, o Clube Agravante apresentou sua Contestação, juntamente com Laudo técnico.

É notória a divergência dos posicionamentos, que pode ser sanada por Perito de confiança do Juízo.

Por cautela, de rigor seja suspensa a liminar que deferiu a reintegração de posse, até o julgamento do mérito dos Autos principais.

Portanto, de rigor o deferimento da tutela de urgência formulada,



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

enquanto controvertida a situação da infraestrutura do Clube Agravante.

Ora, as alegações do Clube Agravante, ante a discrepância dos Laudos, são suficientes para suprirem o requisito da probabilidade do direito exigido pelo art. 300 do Código de Processo Civil.

Nota-se que, dada a magnitude das consequências da reintegração de posse, recomendável a produção de Laudo pericial por Perito de confiança do Juízo.

Há o risco da irreversibilidade da medida, pois não se sabe qual a destinação dará o Banco Agravado ao Imóvel, caso seja reintegrado na posse.

Nestes casos, dada a importância social do Clube Agravante, a composição das Partes é o mais indicado.

Ora, informou o Clube Agravante que a reintegração de posse do Banco Réu culminará com a demissão de mais de 170 (cento e setenta) funcionários, com famílias que dependem do Clube, sócios (10.000 pessoas), crianças e aposentados, encerramento de escolas (Rivelina e Zetti) com mais de 700 (setecentas) crianças envolvidas, encerramento de atividades culturais e sociais, mais de 30 (trinta) cursos, campeonatos em andamentos, em todas as modalidades, dentre outros vários fenômenos prejudiciais à sociedade, com consequências negativas para o Patrimônio Olímpico Brasileiro.

Neste sentido:

*“AGRAVOS DE INSTRUMENTO. EMPRÉSTIMO CONSIGNADO. ALEGAÇÃO DO AUTOR DE QUE NÃO RECONHECE A REALIZAÇÃO DO CONTRATO. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA PARA DETERMINAR A SUSPENSÃO DOS*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*DESCONTOS. AGRAVADO QUE ATENDEU OS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA CONCESSÃO DA TUTELA PROVISÓRIA, CONFORME ELENCADOS NO ARTIGO 300 DO CPC. VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES. POSSÍVEL FRAUDE PERPETRADA POR TERCEIROS. PERIGO DE DANO DECORRENTE DOS IMINENTES DESCONTOS A SEREM REALIZADOS EM SEU BENEFÍCIO PREVIDENCIÁRIO. DECISÃO MANTIDA. AGRAVOS NÃO PROVIDOS” (TJSP; Agravo de Instrumento 2116533-42.2022.8.26.0000; Relator (a): César Zalaf; Órgão Julgador: 14ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VII - Itaquera - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/06/2022; Data de Registro: 27/06/2022).*

Assim, de rigor a reforma da r. decisão agravada para todos os efeitos e fins legais.

A interposição de Embargos protelatórios poderá beirar a má-fé, com a imposição de multa processual.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional.

Pelo exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO** ao Recurso de Agravo de Instrumento Interposto para determinar a suspensão da liminar que deferiu a reintegração de posse do Banco Agravado no Imóvel, até o julgamento do mérito nos Autos principais.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**PENNA MACHADO**

Relatora





**Voto nº 8597**

**Agravo de Instrumento nº 2070557-41.2024.8.26.0000**

**Comarca: São Paulo**

**Agravante: Esporte Clube Banespa**

**Agravado: Banco Santander (Brasil) S/A**

### **DECLARAÇÃO DE VOTO**

Declaro voto convergente com o da Eminente Desembargadora Relatora Penna Machado, no recurso em debate e o faço para aditar às razões da ilustre Relatora os motivos pelos quais entendo que o recurso deva ser provido.

Na origem, trata-se de Ação de Reintegração de Posse proposta por **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A** em face de **ESPORTE CLUBE BANESPA**, pretendendo a reaver a posse do Imóvel denominado “Chácara Banespa”. A decisão agravada deferiu o pedido liminar de reintegração em favor do Banco, contra o que se insurge o Esporte Clube Banespa, com razão.

Como cediço, para a concessão da liminar de reintegração de posse, exige-se que o autor comprove cumulativamente: i) sua posse, ii) o esbulho praticado pelo réu, iii) a data do esbulho e iv) a perda da posse, e v) que a ação foi proposta a menos de 1 ano e dia da data do esbulho/turbação, como preconizam os artigos 558, 561 e 562 do CPC.

A ação de reintegração de posse possibilita ao possuidor recuperar a posse perdida em razão de clandestinidade, violência ou precariedade, desconstituindo o esbulho.

Todavia, *in casu*, tenho que o autor/agravado não demonstrou a ocorrência de esbulho possessório capaz de justificar o deferimento da



medida liminar. Tampouco estão presentes os requisitos do art. 300 do CPC.

## 1. Da boa-fé contratual e a ausência de esbulho possessório

Para demonstrar a controvérsia acerca do esbulho, convém primeiro colacionar relevante ensinamento do Luiz Guilherme Marinoni:

*"[...] A ação de reintegração pressupõe a perda da posse em razão de ato de agressão, dito esbulho, podendo ser objetivamente demonstrado. Em alguns casos, porém, a verificação do esbulho dependerá da análise do título com base no qual a coisa está sendo utilizada. [...]". (in, Novo Código de Processo Civil comentado - 2ª ed. rev., atual. E ampl. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2016, pag. 700).*

Após análise do conjunto probatório colacionado aos autos, verifico a existência de contrato escrito com prazo determinado e vigente, firmado em 08/03/2022, por meio do qual as partes prorrogaram o comodato dos imóveis "Chácara Banespa" e o situado em Santos, à Rua Bernardino de Campos nº 588, **até o dia 30 de dezembro de 2030**, com cláusula resolutória expressa cláusula 4.1 nas seguintes hipóteses: "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." (fls. 567/571 da origem).

É dizer, o contrato estava em vigência com prazo determinado - diante das renovações consecutivas que mantinham o agravante na posse do bem desde 1979 (vide primeiro comodato às fls. 136/138) - até que o autor,

remetendo-se à cláusula resolutória (Cláusula 4.1, fl. 570 da origem), notificou o réu acerca da rescisão contratual por suposto inadimplemento contratual. Ora, na hipótese de comodato com prazo determinado, a simples notificação do comodante não é suficiente para tornar a posse precária e injusta, de modo que a recusa do comodatário em devolver o imóvel não configura necessariamente o esbulho.

Acerca do inadimplemento contratual, registre-se que a decisão hostilizada apontou que há probabilidade do direito, todavia, pairam fortes dúvidas acerca do inadimplemento contratual, esbarrando a pretensão liminar do autor no princípio da boa-fé objetiva e na função social do contrato.

Sobre o princípio da boa-fé objetiva, vale colacionar a lição de Cláudia Lima Marques<sup>1</sup>:

*“Boa-fé é cooperação e respeito, é conduta esperada e leal, tutelada em todas as relações sociais. A proteção da boa-fé e da confiança despertada formam, segundo Couto e Silva, a base do tráfico jurídico, a base de todas as vinculações jurídicas, o princípio máximo das relações contratuais. A boa-fé objetiva e a função social do contrato são, na expressão de Waldírio Bulgarelli, “como salvaguardas das injunções do jogo do poder negocial”*

Também leciona Nelson Rosenvald<sup>2</sup> que:

*A boa-fé é multifuncional. Para fins didáticos, é interessante delimitar as três áreas de operatividade da boa-fé no novo Código civil: desempenha papel de*

<sup>1</sup> MARQUES, Cláudia Lima. Contratos no Código de Defesa do Consumidor, 4.ª edição, São Paulo: Revista dos Tribunais, p 180/182

<sup>2</sup> ROSENVALD, Nelson. Direto das obrigações. 3ª ed. Rio de Janeiro: Editora Impetus, 2004, p. 33



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*paradigma interpretativo na teoria dos negócios jurídicos (art. 113); assume caráter de controle, impedindo o abuso do direito subjetivo, qualificando-o como ato ilícito (art. 187); e, finalmente, desempenha atribuição integrativa, pois dela emanam deveres que serão catalogados pela reiteração de precedentes jurisprudenciais (art. 422 do CC).*

O autor agravado, em sua petição de fls. 870/911, alega que em vistoria realizada em 03.11.2020 (fls. 161/462) se constatou o péssimo estado de conservação do imóvel e a necessidade de reparos urgentes, sendo confirmado por ele, posteriormente, na vistoria técnica realizada em 6.12.2023, que o réu descumpriu suas obrigações contratuais, deixando de conservar adequadamente as instalações do Clube.

Primeiramente, chama atenção o fato que a primeira vistoria que supostamente identificou o péssimo estado de conservação do imóvel e a necessidade de intervenção urgente, como aduz o próprio autor (a ponto de este alegar que há ameaça à integridade física dos frequentadores do Clube) ocorreu em 03.11.2020 e que, não obstante, após essa data, o contrato de comodato foi renovado em 08/03/2022, **sem nenhuma ressalva acerca das necessárias intervenções na estrutura do imóvel.**

Nas contrarrazões de agravo, o autor aduz que não incorre em contradição, pois “*respondendo ao Agravante, a renovação do contrato em 2022 para 31/12/2030*” (fls. 8) *ocorreu em um contexto de negociação, em que, entre outras questões, o Clube Banespa se comprometeu a realizar alterações estatutárias para que o Banco Santander assumisse determinados poderes de gestão do clube. Negociação esta que, como visto, foi encerrada pelo Agravante sem qualquer justificativa.*”(fls. 203).

Não obstante, tal justificativa em nada se relaciona com as



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

razões que fundamentam o pedido de reintegração e não há indícios de que o autor tenha em momento anterior feito solicitações semelhantes, tais quais as constantes da notificação enviada em 16.05.2023 (fls. 572/574), na qual pleiteou, por exemplo, a comprovação de pagamentos de despesas, impostos e taxas referentes ao imóvel; a apresentação de pagamento de prêmios e apólice de seguro contra incêndio e outros riscos; auto de vistoria do Corpo de Bombeiros; informações sobre dano surgidos no imóvel; ações judiciais referentes ao imóvel; ata da última eleição da Diretoria.

Não se olvida que o comodante possui legitimidade para pleitear esclarecimentos sobre o cumprimento das cláusulas contratuais ao comodatário. Porém, não é razoável, legítimo e em conformidade com a ideia de boa-fé objetiva e função social do contrato, aventar o inadimplemento contratual com base em questões secundárias que sequer foram impeditivas no momento da renovação do contrato. Na prática, o que parece, “prima facie”, é que há tentativa do Banco de forçar a resolução contratual em razão de interesses outros, relacionados à gestão do Clube e projetos futuros.

Registre-se que os deveres anexos à boa-fé, especialmente os de informação, cooperação, lealdade e probidade, exigíveis na execução dos contratos impõem a ambas as partes uma conduta colaborativa, no sentido de fornecer os documentos, informações necessárias e prazo viável para implementação de obras necessárias no imóvel em questão e regularização de documentos.

Esse entendimento decorre das regras gerais do sistema, que impõem o dever de boa-fé e colaboração, em atenção à função social dos contratos, conforme artigos 113, § 1º e incisos, 421 e 422, do Código Civil, abaixo transcritos:

*“Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.  
§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*I - for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)*

*II - corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;*

*III - corresponder à boa-fé;(...)"*

*“Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.*

*Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.”*

*“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.”*

Além disso, os agravados estão na posse do imóvel desde 1979 - com sucessivas prorrogações do comodato - e a postura do comodante de vir a juízo em 2023 alegar a necessidade de reparos urgentes identificados no ano de 2020 ou a necessidade de se adequar o valor da apólice de seguro, tampouco se coaduna com o dever de mitigar seu próprio prejuízo (“duty to mitigate loss”). Note-se que das mensagens trocadas entre as partes, inclusive após a primeira vistoria, em nenhum momento se discute o estado de conservação do imóvel e ou necessidade de renovação do seguro (fls. 463/532 da origem).

## **1. Do controverso inadimplemento contratual e ausência de perigo de dano**

A decisão hostilizada afirma que, em cognição sumária, houve inadimplemento das obrigações na cláusula 3.2, “b”, “d”, “f” e “g”, que consistem nas seguintes obrigações:



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*“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;*

*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;”*

Na realidade, ao contrário do afirmado pela d. magistrada singular, o inadimplemento contratual não está suficientemente provado.

A respeito da conservação do imóvel (alíneas “d” e “g” acima), os laudos apresentados pelo autor carecem de força probante, em razão da ausência de assinatura dos Engenheiros responsáveis pela sua elaboração e vistoria.

Veja-se que no laudo da vistoria realizada em 03/11/2020 pela empresa AFRONTT, há indicação do nome dos engenheiros responsáveis, alguns



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

deles sem indicação do respectivo CREA (fls. 160/462) e não consta assinatura. Referido laudo, embora indique a existência de diversos itens com “criticidade elevada”, havendo recomendação de intervenção imediata no tocante, por exemplo, ao subsolo da piscina (fls. 177), não permite concluir de forma inequívoca a presença de potencial de “graves danos físicos ou risco de morte para terceiros” como aduz o autor agravado, pois é certo que no caso de perigo iminente, o profissional recomendaria a imediata interdição do local e cessação de tráfego de pessoas até que os reparos fossem feitos.

O segundo laudo colacionado às fls. 922/1200 (vistoria ocorrida em 13/12/2023 pela AFRONTT) aponta, em suma, para a falta de segurança nas instalações elétricas, indicando, porém, que foram realizadas recuperações estruturais pelo comodatário (fls. 932). Referido laudo também carece de assinatura e indicação do CREA dos engenheiros responsáveis. O autor também apresentou a nota técnica de fls. 1226/1235 emitido por outro escritório de engenharia (HECT), com o objetivo de avaliar a consistência do laudo da segunda vistoria, adotando conclusão convergente.

De outro lado, o réu contestou a ação e apresentou parecer técnico divergente, com a devida assinatura do engenheiro técnico responsável e ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, de onde se extrai que a estrutura do bem foi reparada e reforçada em 06/2023, foram feitos reparos e trabalho de impermeabilização na área da piscina, a criação de um “circuito de acessibilidade”, a inexistência de inconformidades críticas nas instalações elétricas e a realização de manutenção preventiva elétrica. (fls. 1392/1504). Também na resposta à notificação de fls. 577, o agravante refere a Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiro emitido em 28.04.2023 encaminhado ao agravado, denotando-se ausência de perigo de dano.

Assim, como bem apontou a culta Desembargadora. Relatora, a divergência entre os pareceres técnicos no tocante à conservação do imóvel indica a necessidade de produção de prova pericial por expert desvinculado das partes, para atestar quaisquer desconformidades das edificações, não sendo possível vislumbrar,





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por ora, a existência de perigo à segurança das pessoas que frequentam o Clube.

No que tange ao seguro, o comodante alega que houve descumprimento da cláusula 3.2, “b”, segunda parte, assim redigida:

*“[...] 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”, nos termos da cláusula 3.2(b) do Contrato de Comodato;”*

A própria leitura da referida cláusula permite concluir que o inadimplemento neste tópico é controverso, diante da exigência de “comum acordo” a respeito do valor das edificações existentes, ressaltando que o autor não demonstrou até o momento que houve acordo acerca da importância de R\$ 248.440.721,00, tudo indicando que a estimativa deste valor foi unilateral.

Registre-se que a exigência de formalização de novo contrato de seguro surgiu com a notificação extrajudicial do autor de 29.05.2023 (fls. 584/586), constando na resposta do comodatário que a apólice anterior já estava vigente ao tempo da renovação do contrato de comodato em 2022, ocasião em que não houve oposição a ela (fls. 588).

Não obstante, também com a contestação o agravante colaciona apólice de novo seguro na importância de R\$ 273.645.838,00, firmado junto à empresa Swiss Re Corporate Solutions (fls. 1641/1692).

Quando às alíneas “b”, primeira parte (responsabilizar-se pelo pagamento das despesas, impostos, taxas e outros encargos fiscais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel) e “f” (comunicar a existência de ações judiciais, ônus



ou gravames envolvendo o imóvel), é preciso novamente ressaltar que não basta a mera alegação para que ocorra a resolução contratual. Nesse sentido, as mensagens de Whatsapp entre as partes demonstram que o comodante estava ciente da existência de apontamentos no CADIN e a pendência de discussão judicial a respeito (fls. 470), de modo que ausência de manifestação anterior quanto a estas questões induz a percepção de que há um uso desconforme da cláusula de resolução contratual. De todo modo, a questão também merece dilação probatória.

### **3. Da função social do contrato e o perigo da demora inverso**

As cláusulas contratuais devem ser interpretadas também sob a perspectiva da função social do contrato (art. 421, CC) e não de acordo com o mero interesse do credor. Nesse sentido verifica-se que o imóvel é utilizado há anos pelo Clube agravante, sendo fonte da subsistência de cerca de 170 funcionários e suas famílias, além de representar centro de atividades de lazer, cultura e esporte de uma comunidade que envolve 10 mil sócios e 700 crianças, de sorte que a reintegração liminar inviabilizaria a manutenção do clube, prejudicando a subsistência dessas pessoas e os interesses dos sócios, havendo risco da irreversibilidade da medida.

Assim, depreende-se de todo o exposto que a posse exercida pelo agravante decorre de contrato firmado entre as partes que lhe concede “justo título”, o qual, a despeito da alegação de inadimplência, está em vigência até declaração judicial em contrário, mesmo que conste do instrumento cláusula resolutória. A respeito ensina o doutrinador Nelson Rosenvald, em comentário ao art. 474 do Código Civil:

*No curso da lide resolutória, o magistrado terá a oportunidade de avaliar não só a configuração dos requisitos convencionados pelas partes para a resolução, como também aferir a validade da cláusula em cotejo com o ordenamento jurídico e, principalmente, a repercussão*

*do vultu do inadimplemento diante do contrato. Isso implicará efetivo exame acerca do abuso de direito resolutório, seja pela preservação do seu interesse no contrato, seja com base no adimplemento substancial (art. 187 do CC) e no cumprimento de deveres laterais decorrentes da boa-fé objetiva (art. 422 do CC). (...) A nosso sentir, mesmo nos contratos de adesão inter civis, a cláusula resolutória não poderá operar de pleno direito, sendo necessária a intervenção do Judiciário para avaliar a quebra o equilíbrio material entre as partes, como, aliás, induz a própria leitura do artigo em comento. (Código Civil Comentado. Coordenação Ministro Cezar Peluso, Ed. Manole, 11ª ed, 2017, pp. 505/506).*

Nesse sentido, “mutatis mutandis”:

*AGRAVO INTERNO NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) - AÇÃO DEREINTEGRAÇÃO DE POSSE - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA AUTORA.1. A ação possessória não se presta à recuperação da posse, sem que antes tenha havido a rescisão/resolução do contrato. É firme a jurisprudência do STJ no sentido de ser imprescindível a prévia manifestação judicial na hipótese de rescisão de compromisso de compra e venda de imóvel para que seja consumada a resolução do contrato, ainda que existente cláusula resolutória expressa, diante da necessidade de observância do princípio da boa-fé objetiva a nortear os contratos.2. Agravo interno desprovido. (STJ, AgInt no AREsp 734869/BA, 4ª Turma, Relator Ministro Marco*



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

*Buzzi, 10.10.2017)*

Deste modo, diante da insuficiência de elementos de convicção nessa fase prefacial do feito, não há como reconhecer a ocorrência dos inadimplementos apontados pela magistrada singular para fins de concessão de medida liminar, sendo certo que a comprovação das alegações requer amplo exaurimento do contraditório e observância ao direito à ampla defesa, importando a decisão agravada em açodada antecipação do mérito.

Feitas tais considerações, rendo as minhas homenagens à culta Desembargadora Relatora, a quem acompanho, para dar provimento ao recurso.

**CÉSAR ZALAF**  
**2º Desembargador**



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Este documento é cópia do original que recebeu as seguintes assinaturas digitais:

Pg. inicial	Pg. final	Categoria	Nome do assinante	Confirmação
1	8	Acórdãos Eletrônicos	MONICA SALLES PENNA MACHADO	25F82841
9	20	Declarações de Votos	CESAR EDUARDO TEMER ZALAF	25F9C90C

Para conferir o original acesse o site:

<https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informando o processo 2070557-41.2024.8.26.0000 e o código de confirmação da tabela acima.