

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 3ª VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE
VITÓRIA

Autos n. 5034563-03.2022.4.02.5001

CAIXA DE ASSISTÊNCIA DOS ADVOGADOS DO ESPÍRITO SANTO, já qualificada nos autos em que contende com ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL, SECCIONAL ESPÍRITO SANTO, vem, por seus advogados (doc. 01) à presença de Vossa Excelência, manifestar-se a respeito do pedido de tutela provisória, conforme os fundamentos a seguir aduzidos.

I. SÍNTESE DE CAUSA

01. Os autos cuidam de ação possessória, ajuizada pela OAB/ES, contra entidade que lhe é vinculada, a CAAES, Caixa de Assistência dos Advogados do Espírito Santo, visando – por motivos desconhecidos – a desocupação de imóvel ocupado pela Requerida há mais de 19 anos, e o qual utiliza para prestar assistência aos advogados do Estado.

02. A tese da inicial diz respeito a um suposto “desvirtuamento” do contrato de comodato. Não porque a Requerida teria deixado de utilizar o imóvel 100% em favor da advocacia e sua assistência. Muito pelo contrário, mas pelo fato de não mais funcionar naquele local livraria e farmácia dos advogados, o que antes se previa entre as partes.

03. A inicial tem uma narrativa fantasiosa, no sentido de que prestar assistência psicológica, de saúde e trabalhar para o apoio aos advogados no processo eletrônico, não seria efetivamente o viés da CAAES, a qual estaria obrigada pela OAB/ES a utilizar o imóvel cedido necessariamente como farmácia, livraria ou ótica.

04. Como fundamento “jurídico”, a Requerente se limita a informar que teria apresentado notificação, informando da sua intenção de rompimento do vínculo contratual vintenário, no prazo exíguo de 90 dias, interrompendo imediatamente todo apoio que presta a 25 mil advogados.

05. Em resumo: uma ação da OAB/ES que tem como objetivo impedir que os advogados do ES sejam adequadamente atendidos, em demandas importantíssimas pela classe, ao se privar a CAAES do espaço no qual investiu – com anuência e aprovação da OAB/ES – para adequar a assistência dos advogados às demandas de nosso tempo.

06. Nesse sentido, a Requerente pede a concessão de medida liminar, para que seja “reintegrada” na posse do imóvel, retirando a CAAES do imóvel que utiliza para atendimento de toda a advocacia e deixando milhares de advogados imediatamente sem apoio.

II. DA REALIDADE DOS FATOS

II.1. DO CONTRATO DE COMODATO

07. As partes firmaram há 19 anos, em 14 de abril de 2003, contrato de comodato por prazo indeterminado, com o objetivo de ceder à Requerida a

chamada “Loja A” do Edifício Ricamar, com a finalidade de que, neste imóvel, a CAAES prestasse serviços de assistência à advocacia capixaba.

08. No contexto do ano de 2003, o comércio de livros jurídicos, insumos relevantes para a advocacia, se estabelecia quase que na totalidade pela via de livrarias físicas. A CAAES, nesse sentido, prestava relevante serviço à classe na medida em que passou a manter no local livraria especializada, de excelente qualidade, e a qual fornecia descontos para toda a advocacia.

09. O mesmo, com efeito, se estabeleceu com a criação de ótica e farmácia do advogado, as quais atendiam aos interesses da advocacia, num contexto de mercado concentrado e de lojas físicas. A existência de um atendimento especial aos advogados permitia melhores preços e atendia ao objetivo assistencialista da CAAES à época.

10. Estes fatos são reconhecidos pela textualidade do contrato de comodato, e pelo texto da inicial, a qual se pautava nas necessidades da advocacia do longínquo ano de 2003.

11. Ocorre que, nestes quase 20 anos, o mercado literário jurídico sofreu uma verdadeira revolução. Passou a ocorrer quase 100% *on-line* e com a participação crescente de livros digitais e sistemas sofisticados de pesquisa de jurisprudência, os quais tornaram complementa obsoleta a necessidade pretérita de uma livraria jurídica.

12. O mesmo ocorreu em relação a farmácias e óticas. Com a chegada de grandes cadeias nacionais, vendas *on-line* e entregas em casa, os descontos e tratamento preferencial a advogados, antes fornecidos pela ótica e farmácia do advogado, tornaram-se obsoletos.

13. Daí a pergunta: é verdadeiramente do interesse da diretoria da OAB/ES que a CAAES mantenha hoje uma livraria, farmácia e ótica física dos advogados ou isso foi um subterfugio usado para outros objetivos?

14. Em especial: seria legítimo que a diretoria da OAB/ES atuasse judicialmente de modo a interromper os atendimentos psicológicos, nutricionais e de informática concedidos em caráter de urgência à advocacia, para que nesses mesmos locais fossem reinstaladas livraria, farmácia e ótica?

15. A verdade é que a advocacia passou a ter novas necessidades. A pandemia trouxe uma crise enorme para a classe de advogados. Problemas de depressão, obesidade e as enormes dificuldades – principalmente entre os advogados idosos – com os processos eletrônicos e ferramentas de informática, exigiram a mudança de rumos da CAAES.

16. Foi um consenso que livrarias, farmácias e óticas dos advogados não deveriam mais ser prioridade na assistência da classe. O que os advogados, em 2022, efetivamente necessitavam era de ajuda psiquiátrica, de saúde, vacinas e de assistência na adaptação à chamada Justiça Eletrônica.

17. Exatamente por este motivo, as partes, OAB.ES e CAAES, em pleno consenso, e mediante validação do Conselho da OAB (doc. 02), concordaram em realizar reformas nas instalações da CAAES de modo a alterar o atendimento destinado à advocacia, encerrando livrarias, farmácia e óticas, e iniciando uma fase de atendimento mais moderno.

18. Ao ajuizar a presente ação, sob o injurídico fundamento da alteração da utilidade do imóvel, a OAB.ES atenta contra a boa fé (CC, art. 422), e contra os seus próprios atos, o que mostra o abuso do direito de demandar.

II.2. DA ANUÊNCIA DA OAB/ES RELATIVAMENTE ÀS BENFEITORIAS NECESSÁRIAS PARA A ALTERAÇÃO DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DA CAAES NO IMÓVEL

19. Tanto a OAB quanto a Caixa de Assistência têm a obrigação, legal e moral, de se adequarem às mudanças do tempo. E, nesse sentido, foi desse modo que ambas as entidades atuaram e se manifestaram, tanto nas relações legais recíprocas, quando no que tange ao contrato de mútuo firmado no longínquo ano de 2003.

20. Identificado enorme crescimento de necessidades psicológica, e da pandemia de depressão que se sucedeu à COVID 19, as partes se viram diante da necessidade de alterar suas instalações de modo a poder prestar atendimento psicológico aos advogados. O mesmo se aplicando a vacinas e ao atendimento nutricional.

21. Outra necessidade extremamente relevante foi estabelecer equipe preparada a dar apoio aos advogados na transição para o sistema do processo eletrônico, o qual, perante a Justiça Estadual do ES, apenas ocorreu de modo extremamente tardio neste ano de 2022.

22. E note-se. Não se trata de consenso apenas perante a CAAES, mas de consenso também estabelecido com a OAB/ES. A sensata e esclarecida diretoria

da OAB.ES acompanhou todas as obras e reformas na referida área, aprovou as contas formalmente prestadas pela CAAES e anuiu com todas as alterações relativamente ao imóvel objeto do comodato e ao novo foco dos serviços prestados.

23. Em 23 de setembro de 2020, a Requerida apresentou à OAB, perante o protocolo n.º 49.0000.2019.013863-2, sua prestação de contas esclarecendo pormenorizadamente todas as alterações realizada no imóvel, no que denominou “PROJETO DE REFORMA E ADAPTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DA SEDE DA CAAEES”, no valor de R\$ 166.783,14 (cento e sessenta e seis mil setecentos e oitenta e três reais e quatorze centavos).

24. Do mesmo modo, foi apresentado e aprovado pela OAB o “PROJETO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA MANUTENÇÃO (...) E FECHAMENTO DA MARQUISE”, relativamente ao imóvel, no valor de R\$ 93.876,47 (noventa e três mil e oitocentos e setenta e seis reais e quarenta e sete centavos).

25. As reformas efetuadas pela CAAES, bem como os valores empregados, foram aprovados por unanimidade pelo Conselho da OAB.ES, o qual aprovou por unanimidade as contas e as obras realizadas pela CAAES, conforme acórdão de 16 de julho de 2021. Vejamos:

Conselho Seccional - Espírito Santo

Espírito Santo, data da disponibilização: 22/07/2021

ASSESSORIA DO CONSELHO**ACÓRDÃO****CONSELHO PLENO**

Processo nº 164902021-0

Objeto: Aprovação das contas do exercício de 2020 da CAAES - Caixa de Assistência dos Advogados do Espírito Santo. Comissão de Orçamento e Contas

EMENTA: PRESTAÇÃO DE CONTAS DO EXERCÍCIO DE 2020 QUE SE ACOLHE, EIS QUE DENTRO DOS PARÂMETROS VIÁVEIS, TANTO EM RELAÇÃO À RECEITA, QUANTO À DESPESA.

ACÓRDÃO:

Vistos, relatados e discutidos os autos do processo em referência, acordam os membros do Conselho Seccional da OAB-ES, por unanimidade de votos, em acolher o voto da Comissão de Orçamento e Contas, parte integrante deste, no sentido de aprovar a Prestação de Contas com superávit do exercício de 2020 no montante de R\$ 821.394,91 e Patrimônio Social em R\$ 3.338.147,36.

Vitória, 16 de julho de 2021.

José Carlos Rizk Filho

Presidente da OAB/ES

Walterleno Maifrede Noronha

26. É importante destacar ainda que a atual Presidência da OAB/ES em *live* em parceria com a A Gazeta sobre “Direitos na pandemia: Desafios para advocacia e lições para o futuro”¹ em 08/07/2021² destacou o papel contemporâneo da CAAES, enaltecendo os serviços prestados à advocacia capixaba, em especial o atendimento psicossocial e a assistência de técnica informática para os advogados diante das inovações tecnológicas e digitalização do Judiciário (doc. 03). Confira-se transcrição de falas do Presidente da Seccional:

¹ Conforme notícia disponível em: <https://www.oabes.org.br/noticias/assista-a-live-da-oab-es-transmitida-ao-vivo-por-a-gazeta-sobre-os-desafios-dos-advogados-na-pandemia-561678.html>. Acesso em 05/12/2022.

² O vídeo na íntegra está disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=DqHYHz8R2do&ab_channel=AGazeta. Acesso em 05/12/2022.

“O primeiro passo foi exatamente criar métodos alternativos para prática da profissão. (...) E a OAB criou alguns serviços em prol da nossa classe. (...)” (22:54)

“Algumas delas foi inclusive para o apoio emocional do advogado. Nós tivemos um investimento substancial, haja vista a pandemia ter trazido desafios emocionais, pessoais, financeiros de toda a Ordem, nós precisamos e estamos dando apoio emocional, né (sic), apoio financeiro inclusive na questão de cestas básicas para nossa classe e para os cidadãos e estamos constantemente trazendo benefícios para que não haja nenhum prejuízo em relação a esse momento tão difícil e complicado que a gente vive” (25:39) (g.n)

“(...) nós tivemos por exemplo advogados audiencistas, né (sic), que faz audiências, se você não tem o fórum aberto, se o fórum está fechado, ele não tem audiência. E é óbvio que eventualmente se teve algum apoio de pai, mãe, esposa, e a Ordem [dos Advogados] estava ao lado dele também e foi muito importante e ainda é. Nós temos um canal aberto ainda hoje para quem estiver em um momento ruim, que acesse a OAB, a Caixa de Assistência dos Advogados, que tem essa função primordial de auxiliar e dar esse apoio essencial porque nós temos advogados que com o fórum fechado não trabalharam”(50:03) (g.n.)

27. O mencionado serviço de apoio mencionado é realizado exatamente na sede da CAAES, mencionada no vídeo, cuja estrutura de funcionamento, conforme visto, foi viabilizada por reforma previamente aprovada pela Gestão da OAB/ES.

28. A essencialidade dos serviços prestados pela CAAES também é reconhecida em diversas publicações em conjunto com a Presidência da OAB/ES, como se pode observar no novo serviço prestado de auxílio no primeiro certificado digital dos

jovens advogados, buscando a inclusão digital e facilitação do acesso à justiça e exercício da atividade profissional³.

29. Ocorre que, a despeito dos atos de validação e concordância com as alterações no imóvel, e os elogios tecidos aos serviços prestados na localidade, a OAB.ES atua de modo contraditório a seus posicionamentos, e visa agora a inviabilizar tais atendimentos, expulsando a CAAES do imóvel que ocupa há mais de 19 anos.

II.3. A IMPRESCINDÍVEL ATUAÇÃO ASSISTENCIAL DA CAAES

30. A Caixa de Assistência é o órgão assistencial vinculado à OAB. Embora disfrute de autonomia jurídica e financeira, a Caixa de Assistência é criada mediante ato do Conselho da Seccional da OAB, o qual tem competência para fiscalizar sua atuação e, ainda, determinar a intervenção no órgão.

31. É nesse sentido que, independentemente da personalidade jurídica autônoma, OAB e CAIXA são órgãos interconectados, e cuja atuação deve se estabelecer em favor os advogados do Estado do Espírito Santo e da sociedade capixaba.

32. Exercendo sua função assistencialista, a CAIXA foca nos temas da saúde física e mental dos advogados, e endereça seus esforços às necessidades profissionais mais prementes, dando total apoio aos advogados quanto à implementação tardia do Processo eletrônico na Justiça Estadual capixaba.

³ Disponível em: <https://www.instagram.com/reel/CZzy2UwAtu7/>. Acesso em 05/12/2022.

33. No imóvel objeto da presente ação, a CAAES desenvolve com eficiência estes serviços de natureza essencial.

34. Desde 2020, foram realizadas obras aprovadas pela OAB.ES, pelas quais foram criados consultórios dedicados à função assistencialista. Nestes, são realizadas centenas de consultas mensais, nas áreas de psicologia e nutrição.

35. Os psicólogos Afonso Celso Pereira Junior e Marcelo Elias Silva Filho atendem centenas de advogados por mês, e tiveram a demanda pelos seus serviços aumentadas a partir da pandemia do Coronavírus e da multiplicação de casos de depressão severa perante a classe.

36. Conforme se verifica na relação de atendimentos anexa (doc. 04), somente em 2022, de março até novembro, pelo menos 257 advogados receberam atendimento psicológico na sede da CAAES, sendo que 158 estão em tratamento continuado.

37. Também as nutricionistas Rafaela Gomes e Sara Quadros atacam variados casos de saúde e, especialmente, as crises de obesidade e sedentarismo que assolam a profissão. Atendem, cada uma, em média 40 (quarenta) advogados por mês, utilizando-se dos consultórios estabelecidos no imóvel, conforme planilhas de atendimento anexas (doc. 04).

38. Não menos importantes são os serviços de orientação, treinamento e apoio dos advogados nas ferramentas de informática. A Requerida conta com extensa lista de colaboradores, preparados para prestar atendimento à advocacia no auxílio na utilização das ferramentas digitais.

39. Nos últimos meses, a demanda pelos atendimentos tem aumentado consideravelmente, em função do desenvolvimento tardio do processo eletrônico na Justiça Estadual e do despreparo, especialmente dos advogados mais antigos, quanto à utilização destas ferramentas.

40. Até o presente momento, foram 15.084 (quinze mil e oitenta e quatro) atendimentos, apenas no ano de 2022. Nos meses de junho e julho, foram realizadas medidas de mais de 90 atendimentos diários, tamanha é a necessidade da classe por esta sorte de atendimento no momento (doc. 04). Vejamos:



41. Também é relevante consignar que hoje a Caixa de Assistência aos Advogados conta com quadro de 21 (vinte e um) colaboradores para prestação desses serviços, tornando fundamental a utilização do espaço atual para prestação de seus serviços.

CAIXA DE ASSISTENCIA DOS ADVOGADOS	
COLABORADORES	FUNÇÃO
ADRIANA PIREBOIA DA SILVA	AUX. SERVIÇOS GERAIS
ANNA CAROLINA THOMAZ	ASSISTENTE DE PETICIONAMENTO
AFONSO CELSO PEREIRA JUNIO	PSICÓLOGO
ARTHUR GONÇALVE (estagiário)	AUX.ADMINISTRATIVO
DEUZINETE DA PENHA PAULO	AUX.ADMINISTRATIVO
FERNANDO LUCIO MAULAZ	SUORTE DE TI
ILTIERY SANTOS MARINHO	ASSISTENTE DE PETICIONAMENTO
JOANDSON SILVA LEITE	MOTORISTA
JONAIR PEREIRA DA COSTA	ASSESSOR ECONÔMICO
KEITE EVELIN RAMOS	SERVIÇO SOCIAL
KLEMY DIONÍZIO SALUSTIANO	MOTORISTA
MARCELO CARLOS STINGHEL	MOTORISTA
MARCELO ELIAS SILVA FILHO	PSICÓLOGO
MÔNICA ARMONDES DE OLIVEIRA	COPEIRA
PAULO JARLECY	AUX.ADMINISTRATIVO
RAFAEL RODRIGUES	COORDENADOR PJE
RAFAELA GOMES DO NASCIMENTO BERGAMINI	NUTRICIONISTA
ROSELY CLEMENTE FERREIRA	AUX.ADMINISTRATIVO
SARA FONTES QUADROS	NUTRICIONISTA
SIRLEY PATROCINIO LOURENÇO	SERVIÇO SOCIAL
WARLEY RECEPUTI	ANALISTA DE SISTEMA

42. É imperioso ressaltar que as reformas de 2020, realizadas no imóvel, foram responsáveis por possibilitar estes atendimentos, transformando antigas e defesas estruturas comerciais, de livros, óticas, e farmácia, em estruturas para atendimento direto aos advogados.

43. As fotografias em anexo comprovam (doc. 06) a infraestrutura montada com essa finalidade e os serviços prestados, evidenciando-se a utilização atual e essencial do imóvel, de modo que eventual mudança implicaria na necessidade de contratação de novo imóvel e na realização de custosas obras, as quais demorariam meses e consumiriam desnecessariamente centenas de milhares de reais da advocacia.

III. AUSÊNCIA DA VEROSSIMILHANÇA EXIGIDA PARA A TUTELA PROVISÓRIA.
CPC, ART. 300 E 562

III.1. DENÚNCIA AO CONTRATO DE COMODATO E DESVIO DE FUNÇÃO.
NATUREZA PÚBLICA DA OAB. ATO QUE VISA A BENEFÍCIOS POLÍTICOS DO AGENTE
E ATENTA CONTRA A FUNÇÃO DA OAB E DA CAIXA

44. A OAB é uma autarquia *sui generis*. Apesar de não se submeter a exigências como aquelas relativas à lei de licitações e aos concursos públicos, para a contratação de pessoal, é impossível ignorar sua natureza pública.

45. O Estatuto da Advocacia, em seu art. 44, que dispõe sobre o “serviço público” prestado pela autarquia e sobre a finalidade pública a que se destina no âmbito da defesa da Constituição e da Ordem Jurídica, além da defesa da classe. Vejamos:

Art. 44. A Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), serviço público, dotada de personalidade jurídica e forma federativa, tem por finalidade:

I - defender a Constituição, a ordem jurídica do Estado democrático de direito, os direitos humanos, a justiça social, e pugnar pela boa aplicação das leis, pela rápida administração da justiça e pelo aperfeiçoamento da cultura e das instituições jurídicas;

II - promover, com exclusividade, a representação, a defesa, a seleção e a disciplina dos advogados em toda a República Federativa do Brasil.

(...)

§ 5º A OAB, por constituir serviço público, goza de imunidade tributária total em relação a seus bens, rendas e serviços. (g.n.)

46. A jurisprudência atual entende ser possível conferir à OAB a natureza jurídica de personalidade de direito público, dando-lhe o título de autarquia especial (*sui generis*)⁴. Nesse sentido, o Supremo Tribunal Federal já teve oportunidade de ressaltar a natureza “publicizante” da OAB. Vejamos:

Ação Direta de Inconstitucionalidade – Lei nº 5.607, de 31.05.90, do Estado de Mato Grosso que atribui em favor da OAB, seção daquele Estado, parcela de custas processuais. Exercendo a OAB, federal ou estadual, serviço público; por se tratar de pessoa jurídica de direito público (autarquia), e serviço esse que está ligado à prestação jurisdicional pela fiscalização da profissão de advogado que, segundo a parte inicial do artigo 133 da CF/88, é indispensável à administração da justiça, não tem relevância, de plano, a fundamentação jurídica de arguição de inconstitucionalidade da Lei em causa no sentido de que o serviço por ela prestado não se vincula à prestação jurisdicional, desvirtuando-se, assim, a finalidade das custas judiciais, como taxa que são. Ausência, também, do periculum in mora ou da conveniência em suspender-se, liminarmente, a eficácia dessa Lei estadual. Pedido de liminar indeferido. (STF – ADInconst. Nº 1.707/1 – MT – Rel. Min. Moreira Alvos – J. 01.07.98 – DJU 16.10.98).

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL. MANDADO DE SEGURANÇA COLETIVO IMPETRADO PELA OAB EM DEFESA DE SEUS MEMBROS. COMPETÊNCIA: JUSTIÇA FEDERAL. ART. 109, I DA CONSTITUIÇÃO. 1. O apelo extremo está bem fundamentado na parte em que renova a preliminar de incompetência da justiça estadual, pois impugna todos os argumentos adotados pelo Tribunal a quo em sentido contrário. Não há falar, portanto, em aplicação da Súmula STF nº 283. 2. O art. 109, I da Constituição não faz distinção entre as várias espécies de ações e procedimentos, bastando, para a determinação da competência da Justiça Federal, a presença num dos pólos da relação processual de qualquer dos entes arrolados na

⁴ Vide: STF – ADInconst. Nº 1.707/1 – MT – Rel. Min. Moreira Alvos – J. 01.07.98 – DJU 16.10.98 e ADI 1717, Pleno, Min. Sydney Sanches, j. 7.11.2002, DJ 28.3.2003

citada norma. Precedente: RE 176.881. 3. **Presente a Ordem dos Advogados do Brasil - autarquia federal de regime especial** - no pólo ativo de mandado segurança coletivo impetrado em favor de seus membros, a competência para julgá-lo é da Justiça Federal, a despeito de a autora não postular direito próprio. 4. Agravo regimental parcialmente provido, tão-somente para esclarecer que o acolhimento da preliminar de incompetência acarretou o provimento do recurso extraordinário (RE 266689 AgR/MG; Relator(a): Min. ELLEN GRACIE; Julgamento: 17/08/2004; Órgão Julgador: Segunda Turma)

47. Ao tratar-se de pessoa jurídica de direito público, portanto, suas atividades e regulamentos devem estar em consonância com a orientação principiológica da própria Administração Pública (CF, art. 37), à medida em que se presta a oferecer serviços ligados à prestação jurisdicional por meio da fiscalização da profissão de advogado, indispensável à administração da justiça, uma função tipicamente estatal e que está elencada na constituição e na lei como “serviço público”.

48. Sendo pública e, submete-se a OAB a regime jurídico de direito público, seja quanto à sua criação ou seja quanto às suas prerrogativas⁵, de modo que cabe a ela a aplicação dos princípios da Administração Pública. Dessa forma, devem ser observados os princípios da legalidade, da moralidade e da impessoalidade, sempre voltados ao melhor interesse público. Vejamos:

CF, Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (...)

⁵ PIETRO, Maria Sylvia Zanella D. Direito Administrativo. São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643042. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643042/>. Acesso em: 04 dez. 2022; PESSOA, Erick A. Direito Administrativo. (Coleção Método Essencial). São Paulo: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559644803. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559644803/>. Acesso em: 05 dez. 2022.

49. Do mesmo modo, os atos praticados pela OAB devem estar em consonância com os objetivos da instituição, voltados para o melhor interesse público primário na defesa da ordem jurídica e na prestação de serviço público aos advogados e aos cidadãos em geral. Nesse sentido, aplica-se a teoria do desvio de finalidade do ato administrativo, na medida em que os atos da Ordem dos Advogados devem estar em consonância com o interesse público e com a finalidade para os quais a entidade foi concebida.

50. A finalidade do ato administrativo sempre terá um objetivo certo do qual qualquer ato não pode ser afastado: o interesse público. Em geral, o ato praticado com desvio de finalidade é praticado sobre a aparência da legalidade e do interesse público. A esse respeito, segundo José dos Santos Carvalho Filho⁶:

Finalidade é o elemento pelo qual todo ato administrativo deve estar dirigido ao interesse público. Realmente não se pode conceber que o administrador, como gestor de bens e interesses da coletividade, possa estar voltado a interesses privados. O intuito de sua atividade deve ser o bem comum, o atendimento aos reclamos da comunidade, porque essa de fato é a sua função. (CARVALHO, 2021, p. 180)

51. Ao ocorrer o desvio de finalidade, o ato administrativo constitui abuso de poder, de maneira a ofender os princípios da impessoalidade e da moralidade administrativa. Vejamos:

[...] o desrespeito ao interesse público constitui abuso de poder sob a forma de desvio de finalidade. Não se pode esquecer também que conduta desse tipo ofende os princípios da impessoalidade e da

⁶ CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. Grupo GEN, 2021. E-book. ISBN 9788597027259. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597027259/>.

moralidade administrativa, porque, no primeiro caso, enseja tratamento diferenciado a administrados na mesma situação jurídica, e, no segundo, porque relega os preceitos éticos que devem nortear a Administração. Tais princípios estão expressos no art. 37, caput, da Constituição Federal. (CARVALHO, 2021, p. 180)

52. Em consonância a este entendimento, Maria Sylvia Zanella Di Pietro⁷ discorre que a finalidade do ato administrativo possui dois sentidos definidos pela autoridade administrativa:

[...] em sentido amplo, a finalidade corresponde à consecução de um resultado de interesse público; nesse sentido, se diz que o ato administrativo tem que ter finalidade pública; em sentido restrito, finalidade é o resultado específico que cada ato deve produzir, conforme definido na lei; nesse sentido, se diz que a finalidade do ato administrativo é sempre a que decorre explícita ou implicitamente da lei. (DI PIETRO, 2022, p. 246)

53. Além disso, a autora aborda a infração do desvio de finalidade do ato em sentido estrito e em sentido amplo:

Seja infringida a finalidade legal do ato (em sentido estrito), seja desatendido o seu fim de interesse público (sentido amplo), o ato será ilegal, por desvio de poder. Tanto ocorre esse vício quando a Administração remove o funcionário a título de punição, como no caso em que ela desapropria um imóvel para perseguir o seu proprietário, inimigo político. No primeiro caso, o ato foi praticado com finalidade diversa da prevista na lei; no segundo, fugiu ao interesse público e foi praticado para atender ao fim de interesse particular da autoridade. (DI PIETRO, 2022, p. 246)

⁷ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643042. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643042/>.

54. Por sua vez, Fabricio Bolzan de Almeida⁸, faz uma ligação entre o desvio de finalidade e a motivação do ato administrativo.

Sobre o tema, o Decreto n. 9.830 de 2019 assim disciplinou: “Motivação e decisão na invalidação Art. 4o A decisão que decretar invalidação de atos, contratos, ajustes, processos ou normas administrativos observará o disposto no art. 2o e indicará, de modo expresse, as suas consequências jurídicas e administrativas. (ALMEIDA, 2020, p. 30)

55. Prossegue o autor demonstrando que o Princípio da Impessoalidade possui relação direta com a finalidade do ato administrativo:

Em razão desse princípio, a Administração deverá atuar de forma objetiva, uma vez que sua finalidade será sempre a satisfação do interesse público. Atuação objetiva significa: I – não prejudicar, nem favorecer pessoas, mediante a atuação administrativa, ante a ausência de fundamentação jurídica. Ex.: não é possível desapropriar um imóvel pelo simples fato de ser o proprietário do bem expropriado inimigo político do agente expropriante. (ALMEIDA, 2020, p. 32)

56. No presente caso, representa desvio de finalidade a denúncia ao contrato de comodato apontando-se como motivação a suposta ausência de prestação de serviços obsoletos, que seriam essenciais à época da celebração do contrato, mas que, na atualidade, passados quase 20 (vinte) anos, em outra realidade e diante de expoente revolução tecnológica, não são mais tão essenciais quanto os prestados atualmente.

⁸ ALMEIDA, Fabrício Bolzan D. Manual de Direito administrativo. Editora Saraiva, 2020. E-book. ISBN 9788553618422. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553618422/>

57. A motivação não se coaduna com os melhores interesses e com a finalidade que se atribui à OAB de prestação de serviço público à advocacia e aos jurisdicionados.

58. É importante destacar ainda que, diante da natureza pública da OAB, ainda que o ato de denúncia pudesse ser concebido como ato discricionário da Gestão, a partir do momento que se aponta como motivação determinante para a denúncia uma situação que não se sustenta na realidade dos fatos, o ato pode ser invalidado.

59. Neste sentido a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal entende ser possível o controle de legalidade e declaração de nulidade do ato, ainda que discricionário, aplicando-se a teoria dos motivos determinantes, quando a motivação do ato for falsa ou inexistente:

Agravo regimental em recurso extraordinário com agravo. 2. Direito Administrativo. Servidor público. Remoção. 3. Citação. Ofensa aos princípios da ampla defesa, do contraditório e do devido processo legal. Precedente: ARE-RG 748.371, Tema 660. 4. Litisconsórcio passivo necessário. Razões recursais dissociadas do acórdão recorrido. Súmula 287. 5. Ilegalidade da remoção. Punição. Sindicabilidade dos atos administrativos pelo Poder Judiciário. Possibilidade. Teoria dos motivos determinantes. Falsidade ou inexistência de motivo. 6. Ausência de argumentos suficientes a infirmar a decisão recorrida. 7. Agravo regimental a que se nega provimento.

(ARE 884289 AgR, Relator(a): GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 19/05/2015, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-107 DIVULG 03-06-2015 PUBLIC 05-06-2015)

Agravo interno na ação cível originária. 2. Direito Constitucional e Administrativo. 3. Convênios. Atuação de forças da Segurança Pública em faixa de fronteira. Defesa nacional (art. 21, III, da CF).

Execução de polícia de fronteira e controle de imigrantes (art. 21, XXII, da CF). Encargo da União repassado por meio de cooperação a ente subnacional. 4. Prorrogação. Contexto migratório específico e hodierno na região fronteira Brasil-Venezuela. Federalismo cooperativo. 5. Conflito Federativo. Competência desta Corte. 6. Limite temporal da Lei 10.201/2001. Insuficiência do prazo para a execução do convênio. Possibilidade de prorrogação. 7. Teoria dos motivos determinantes. Controle de legalidade pelo Poder Judiciário. 8. Inexistência de argumentos capazes de infirmar a decisão agravada. 9. Negativa de provimento ao agravo interno. 10. Majoração dos honorários advocatícios (art. 85, § 11, do CPC). (ACO 2521 AgR, Relator(a): GILMAR MENDES, Tribunal Pleno, julgado em 29/03/2019, PROCESSO ELETRÔNICO DJe-091 DIVULG 02-05-2019 PUBLIC 03-05-2019)

60. Nesse sentido a lição de José dos Santos Carvalho Filho no sentido de que a teoria dos motivos determinantes estabelece que o motivo do ato administrativo deve sempre guardar compatibilidade com a situação de fato que gerou a manifestação da vontade, de modo que a inexistência da situação provoca a invalidação do ato⁹:

LAUBADÈRE, tratando dos vícios no motivo, refere-se a duas espécies, e uma delas é exatamente a falta de correspondência do motivo com a realidade fática ou jurídica. Registra o autor: “O ato administrativo pode ser ilegal porque os motivos alegados pelo autor não existiram, na realidade, ou não têm o caráter jurídico que o autor lhes emprestou; é a ilegalidade por inexistência material ou jurídica dos motivos (considerada, ainda, erro de fato ou de direito)”.

Acertada, pois, a lição segundo a qual “tais motivos é que determinam e justificam a realização do ato, e, por isso mesmo, deve haver perfeita correspondência entre eles e a realidade”.

⁹ CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 28. Ed. Rev., ampl. E atual. São Paulo: Atlas, 2015. p. 119.

A aplicação mais importante desse princípio incide sobre os discricionários, exatamente aqueles em que se permite ao agente maior liberdade de aferição da conduta. Mesmo que um ato administrativo seja discricionário, não exigindo, portanto, expressa motivação, esta, se existir, passa a vincular o agente aos termos em que foi mencionada. **Se o interessado comprovar que inexistente a realidade fática mencionada no ato como determinante da vontade, estará ele irremediavelmente inquinado de vício de legalidade.** (g.n.)

61. Ainda na mesma linha, o mesmo autor leciona que para a validade do ato, a motivação deve estar sempre ajustada ao resultado do ato, aos fins a que se destina. Buscando a conceituação na Lei da Ação Popular (Nº 4.717/1965), a inexistência dos motivos se verificaria “quando a matéria de fato ou de direito, em que se fundamenta o ato, é materialmente inexistente ou juridicamente inadequada ao resultado obtido”¹⁰.

62. Conforme demonstrado, as atividades desenvolvidas na sede da Caixa de Assistência da OAB/ES hoje – quais sejam, atendimento psicológico, nutricional e de assistência tecnológica e informática – são muito mais relevantes para contemporaneidade do que aqueles que foram apontados como essenciais para o ano de 2003.

63. A letra fria do contrato não poderia subsidiar interpretação de que, por falta da prestação de serviço obsoleto, os atuais prestados não justificariam a manutenção da CAAES no local, em especial no momento em que se vive de “pós-pandemia”, em que o atendimento psicossocial e a prestação de auxílio informático tomaram contornos muito mais relevantes para a sociedade capixaba.

¹⁰ CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 28. Ed. Rev., ampl. E atual. São Paulo: Atlas, 2015. p. 119-120.

64. A motivação apontada, portanto, não condiz com a realidade atual, motivo pelo qual não pode subsistir para denúncia do contrato para alocação da sede da CAAES que ainda atende às suas finalidades primárias e – principalmente – atende às próprias finalidades institucionais da OAB/ES, na prestação do serviço público de atendimento à advocacia e, por conseguinte, de promoção de acesso à justiça.

65. A motivação não se presta a justificar o resultado obtido, tendo em vista que a prestação dos serviços públicos pela CAAES na sede atual se coaduna com a finalidade institucional pública da OAB/ES, não se justificando a interrupção abrupta da prestação dos serviços sem motivação idônea.

66. Não fosse isso suficiente, é importante ressaltar que a prova trazida com esta manifestação é clara em demonstrar que a OAB/ES, por meio de seu Conselho, aprovou por unanimidade as obras realizadas no ano de 2019 e 2020, com a finalidade de alterar a utilização do imóvel.

67. O relatório integrante da prestação de contas indica o valor e a natureza das obras e indica os projetos realizados, os quais foram aprovados pela OAB.ES. Mais grave. A liderança da OAB.ES em diferentes ocasiões se valeu do palanque para elogiar e mostrar a importância dessas alterações, não podendo, com efeito, em um alvoroço político injustificável, querer voltar atrás em suas ações e denunciar o comodato por justificativa ilegítima.

68. Por todas essas razões, estando evidente o vício na motivação do ato de denúncia do contrato, resta caracterizada a invalidade do ato de denúncia ao contrato de comodato, e da subsequente notificação, tornando injurídicos os fundamentos para o pedido de reintegração de posse.

III.2. DESPROPORCIONALIDADE E IRRAZOABILIDADE DA MEDIDA. INADEQUAÇÃO DA VIA. A SECCIONAL DA OAB TEM A FUNÇÃO DA INTERVIR NA CAIXA DOS ADVOGADOS SE IDENTIFICAR IRREGULARIDADE NA GESTÃO

69. O princípio da proporcionalidade trata da adequação dos meios às finalidades vinculadas ao interesse público. Na lição de Celso Antônio Bandeira de Melo, a validade dos atos no âmbito administrativo depende do seu exercício “na *extensão e intensidade* correspondentes ao que seja realmente demandado para cumprimento da finalidade de interesse público a que são atreladas”¹¹:

Costuma-se decompor o princípio da proporcionalidade em três elementos a serem observados nos casos concretos: a *adequação*, a *necessidade* e a *proporcionalidade em sentido estrito*. Conforme expressões de Canotilho, a adequação “impõe que a medida adotada para a realização do interesse público deve ser apropriada à prossecução do fim ou fins a ele subjacentes”; o princípio da necessidade ou da menor ingerência possível coloca a tônica na ideia de que “o cidadão tem direito à menor desvantagem possível” e o princípio da proporcionalidade em sentido restrito é “entendido como princípio da justa medida. Meios e fins são colocados em equação mediante um juízo de ponderação, com o objetivo de se avaliar se o meio utilizado é ou não desproporcionado em relação ao fim. Trata-se, pois, de uma questão de ‘medida’ ou ‘desmedida’ para se alcançar um fim: pesar as desvantagens dos meios em relação às vantagens do fim”.

70. Já o princípio da razoabilidade enuncia a necessidade de atuação com obediência a “critérios aceitáveis do pondo de vista racional, em sintonia com o senso normal de pessoas equilibradas e respeitosa das finalidades que presidiram a outorga da competência exercida”, tratando-se de princípio com arrimo

¹¹ MELO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 34. Ed. rev. e atual., São Paulo; Malheiros, 2019. P. 113-114.

constitucional nos princípios da legalidade (CF/88, arts. 5º, II, 37 e 84) e da finalidade (CF/88, arts. 5º, II, LXIX, 37 e 84)¹².

71. Destaca-se que, ainda que não se conferisse natureza pública às entidades que aqui litigam, os referidos princípios aplicam-se igualmente às relações privadas, tratando-se de máximas que servem à ponderação entre direitos aparentemente conflitantes.

72. Decerto, no que se pretende com a presente ação – a denúncia de contrato de comodato que cumpre há anos sua finalidade pública, com a reintegração na posse e a rescisão do contrato –, é necessário ponderar o direito dos envolvidos.

73. Há a necessidade de se concretizar uma avaliação intrínseca dos direitos isoladamente (no caso, avaliar a eficácia dos meios no caso concreto em relação aos fins pretendidos pela norma). Alexy, para justificar que pela análise da submáxima da adequação a adoção de um meio para a realização de um princípio não pode prejudicar a realização de outros, apresentou a seguinte explicação para a compreensão da aplicação deste postulado:

“[...] Se um meio M, adotado para promover o princípio P1, não é adequado a esse fim e obstrui a realização de outro princípio, P2, é possível afirmar que não haverá custos para P1 nem para P2, caso M seja omitido, mas haverá custos para P2 se M for adotado. Como P1 e P2 tomados conjuntamente podem ser realizados em seu maior grau em relação ao que é factualmente possível, se M for abandonado, P1 e P2, considerados conjuntamente, proíbem o uso de M”.

¹² MELO, Celso Antônio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 34. Ed. rev. e atual., São Paulo; Malheiros, 2019. P. 111-113

74. Extrai-se, portanto, que a forma de análise da adequação se dá sob o enfoque negativo, ou seja, analisa-se se a relação presente entre os princípios colidentes prejudica o atingimento do fim almejado. Quando o meio empregado se mostra ineficaz em relação ao seu fim, configura-se aí a afronta à adequação, devendo o intérprete afastá-lo e substituí-lo por outro meio considerado idôneo para este mesmo fim. Nesse sentido, explica Daniel Sarmento:¹³

“O subprincípio da adequação preconiza que a medida administrativa ou legislativa emanada do Poder Público deve ser apta para o atingimento dos fins que a inspiraram. Trata-se, em síntese, da aferição da idoneidade do ato para a consecução da finalidade perseguida pelo Estado. A análise cinge-se, assim, à existência de uma relação congruente entre meio e fim na medida examinada. Nessa linha, quando o juiz vai verificar a observância, por determinada norma, do subprincípio da adequação, ele deve, em primeiro lugar, perquirir quais fins almejados pelo legislador ao editar tal norma. Em seguida, ele tem que analisar se a norma presta-se, ao menos em tese, para a consecução dos resultados colimados pelo legislador”.

75. Antes de se “ponderar” há a necessidade de uma avaliação dos juízos de adequação e necessidade, quanto a verificação de possibilidades fáticas de realização do direito/princípio.

76. Há necessariamente uma relação de subsidiariedade entre estas submáximas, em que para a conclusão da ponderação se faz necessário seguir uma ordem sistemática de análise, em que não se faz fundamental a passagem por todas as submáximas para se atingir a conclusão da colisão (que seria a

¹³ SARMENTO, Daniel. A ponderação de interesses na Constituição Federal. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2003. p. 87/88.

“ponderação” propriamente dita), bastando-se a passagem apenas pelo necessário para a pacificação da controvérsia. Vejamos Virgílio Afonso da Silva:

“Em termos claros e concretos, com subsidiariedade quer-se dizer que a análise da necessidade só é exigível se, e somente se, o caso já não tiver sido resolvido com a análise da adequação; e a análise da proporcionalidade em sentido estrito só é imprescindível, se o problema já não tiver sido solucionado com as análises da adequação e da necessidade. Assim a aplicação da regra da proporcionalidade pode esgotar-se, em alguns casos, com o simples exame da adequação do ato estatal para a promoção dos objetivos pretendidos. Em outros casos, por ser indispensável a análise acerca da sua necessidade. Por fim, nos casos mais complexos, e somente nestes casos, deve-se proceder à análise da proporcionalidade em sentido estrito”.¹⁴

77. Verifica-se, *prima facie*, que a denúncia do contrato, apontando-se que o “Contrato de Comodato foi desvirtuado de sua finalidade, uma vez que a ré passou a destinar o espaço para propósitos não pactuados” não se apresenta adequada para a tutela da finalidade de atendimento ao serviço público da OAB, em especial diante do vício de motivação já apontado.

78. A medida de reintegração na posse não é adequada para a tutela do interesse público primário da OAB/ES, em especial quando a própria sede da CAAES já realiza o atendimento que a OAB/ES alega pretender ampliar por meio do uso do espaço.

79. No caso dos autos cuidamos de relação vintenária, começada no início do ano de 2003, aniversariando 20 anos nos próximos meses, cuja finalidade

¹⁴ SILVA, Virgílio Afonso da. O proporcional e o razoável, São Paulo, Revista dos Tribunais 798, p.23-50, 2002. p. 34/35.

intrínseca ao contrato era a de realizar os atendimentos assistenciais mais essenciais para a população da advocacia capixaba.

80. Não se trata de ponderar sobre a importância maior ou menor dos serviços prestados pela CAAES com relação ao funcionamento de salas para o funcionamento das comissões, mas é inegável o serviço de atendimento primário essencial que está sendo prestado no local, tratando-se do oposto de “desvirtuação da finalidade do contrato”, mas, exatamente, da manutenção da finalidade essencial.

81. É importante ressaltar ainda que no local objeto do presente imóvel foram realizadas diversas reformas e benfeitorias, todas previamente aprovadas pela OAB, para adequar o imóvel à finalidade a qual ele se destina hoje, sendo que todos os espaços foram pensados para os serviços que são prestados nesse local. Logo, é irrelevante a existência de outro imóvel ou eventual possibilidade de aquisição, pois tratamos de imóvel que há 20 (vinte) anos é destinado para a finalidade específica de atendimento aos advogados.

82. A relação mantida entre as partes é de total e absoluta interdependência. A Caixa é o braço assistencial da OAB, criada por ato do conselho da OAB, nos termos da lei (Estatuto da OAB, art. 45, IV e art. 62).

83. O art. 62, §7º do Estatuto da Ordem prescreve que o Conselho Seccional pode intervir na Caixa de Assistência dos Advogados, no caso de descumprimento de suas finalidades:

Art. 62. A Caixa de Assistência dos Advogados, com personalidade jurídica própria, destina-se a prestar assistência aos inscritos no Conselho Seccional a que se vincule.

(...)

§ 7º O Conselho Seccional, mediante voto de dois terços de seus membros, pode intervir na Caixa de Assistência dos Advogados, no caso de descumprimento de suas finalidades, designando diretoria provisória, enquanto durar a intervenção.

84. Veja-se que, retornando para a análise da proporcionalidade e razoabilidade no presente caso, a OAB/ES dispõe de medida muito menos gravosa para corrigir a suposta desvirtuação do contrato de comodato de sua finalidade originária, utilizando-se da figura da intervenção, mediante voto de dois terços de seus membros.

85. Assim, também sob o aspecto da necessidade, a medida utilizada pela Requerente de denúncia e rescisão do contrato não se apresenta necessária, quando se observa que a Requerente detém outros meios para fazer valer a motivação apontada, qual seja, a utilização da intervenção para assegurar o cumprimento das finalidades originais do contrato, acaso estivessem sendo elas de fato descumpridas.

86. Diante de todos esses fundamentos, verifica-se a desproporcionalidade e a desarrazoabilidade de ser rescindir o contrato cujo imóvel é essencial para a prestação do serviço público da OAB, sob a justificativa de que as atividades elencadas na literalidade do contrato, as quais, como visto, tornaram-se obsoletas, não estariam sendo realizadas, quando há prática de atividade muito mais essencial na atualidade para a advocacia e para os jurisdicionados.

III.3. SUBSIDIARIAMENTE. DA DESPROPORCIONALIDADE DO PRAZO DE 90 DIAS. CONTRATO DE COMODATO QUE VIGIA POR 2 DÉCADAS

87. Aos contratos se aplica a probidade e a boa-fé objetiva, nos termos do art. 422 do Código Civil. Tratando de casos similares, a jurisprudência reconhece que o prazo deve ser compatível com o tempo de vigência e a natureza da relação jurídica:

DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 561 DA LEI N. 13.105/2015 (CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL). NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PRESERVAÇÃO DA SITUAÇÃO FÁTICA. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.211 DA LEI N. 10.406/2002 (CÓDIGO CIVIL). 1. Para a concessão de liminar de reintegração de posse é indispensável a prova da posse anterior, do esbulho praticado dentro de ano e dia que acarretou a perda da posse e a data do esbulho. 2. No vertente caso legal (concreto), as provas até então produzidas não comprovam o preenchimento dos requisitos legalmente exigidos para a concessão da liminar possessória. 3. Diante da ocupação do bem imóvel pelos Agravados por longos anos e pela alegação de posse por ambas as Partes, é mais prudente resguardar a situação fática existente até a regular instrução probatória, nos termos do art. 1.211 da Lei n. 10.406/2002 (Código Civil). 4. Recurso de agravo de instrumento conhecido, e, no mérito, não provido. (TJPR - 17ª C.Cível - 0010902-59.2021.8.16.0000 - Guaratuba - Rel.: DESEMBARGADOR MARIO LUIZ RAMIDOFF - J. 19.07.2021)

ADMINISTRATIVO. SFH. REVISÃO CONTRATUAL. IMISSÃO DE POSSE. CONEXÃO. PROCEDIMENTO EXPROPRIATÓRIO EXTRAJUDICIAL. REGULARIDADE. TAXA DE OCUPAÇÃO. AFASTAMENTO. PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE. PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO. . O Supremo Tribunal Federal já se manifestou no sentido de que o Decreto-lei nº 70/66 é compatível com a Constituição Federal . Demonstrado o atendimento aos requisitos do procedimento do Decreto-lei nº 70/66, tem-se por regular a execução extrajudicial do bem . Não há previsão no Decreto-Lei nº 70/66 acerca da necessidade de intimação pessoal dos mutuários da data de realização dos leilões. Precedentes deste Tribunal . Impõe-se o afastamento da cobrança de taxa de ocupação de mutuário que, dada sua precária condição

social e econômica, já foi suficientemente onerado com a perda do imóvel financiado. Aplicação do princípio da razoabilidade. Precedentes desta Corte. A peculiaridade do caso concreto afasta a cobrança de taxa de ocupação. (TRF-4 - AC: 50413229220124047000 PR 5041322-92.2012.4.04.7000, Relator: CÂNDIDO ALFREDO SILVA LEAL JUNIOR, Data de Julgamento: 24/06/2014, QUARTA TURMA)

AGRAVO DE INSTRUMENTO EM ÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. SÍNTESE FÁTICA. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE DEFERE O DESPEJO LIMINAR DA EMPRESA REQUERIDA. RECURSO PELA PRORROGAÇÃO DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DESPEJO. ELASTECIMENTO DO PRAZO. 120 DIAS. CABIMENTO. PRINCÍPIO DA PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. AUSÊNCIA DE INADIMPLEMENTO POR PARTE DO LOCATÁRIO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA PRORROGAR O PRAZO DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL COMERCIAL PARA 120 DIAS, CONTADOS DA CONCESSÃO DA LIMINAR DE MOV. 5.1. 1. Aplicam-se os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade na fixação do prazo para desocupação de empresa em locação comercial, para garantir o locador de retomar a sua propriedade locada e para assegurar ao locatário a manutenção do empreendimento com a relevância de suas atividades e bons frutos funcionais da sociedade que envolve clientela, funcionários e serviço de gênero importante à comunidade. (TJPR - 11ª C.Cível - 0042595-66.2018.8.16.0000 - Jandaia do Sul - Rel.: Desembargadora Lenice Bodstein - J. 21.03.2019)

(TJ-PR - AI: 00425956620188160000 PR 0042595-66.2018.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Desembargadora Lenice Bodstein, Data de Julgamento: 21/03/2019, 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: 26/03/2019)

88. No caso dos autos cuidamos de relação vintenária, começada no início do ano de 2003, aniversariando 20 anos nos próximos meses, cujas atividades desenvolvidas pela CAAES, conforme exhaustivamente demonstrado, são

assistenciais e essenciais para a advocacia e, por conseguinte, para o acesso à Justiça.

89. Nesse sentido a jurisprudência entende que a reintegração na posse deve atender aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, sendo que para muitos casos considera que somente será possível após o trânsito em julgado:

APELAÇÃO CÍVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE -RESERVATÓRIO DE USINA HIDRELÉTRICA - ÁREA DEMARCADA DE INUNDAÇÃO - REQUISITOS DEMONSTRADOS - OCUPAÇÃO IRREGULAR DE ÁREA PÚBLICA - MERA DETENÇÃO - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - DESCABIMENTO - DILAÇÃO DO PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO E DEMOLIÇÃO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Demonstradas a propriedade e a posse da CEMIG sobre o imóvel objeto da ação, assim como o esbulho sofrido, tem-se por configurados os pressupostos suficientes para assegurar-lhe a proteção possessória deduzida em juízo. 2. Tratando-se de ocupação irregular de bem público, destinado à prestação do serviço público de fornecimento de energia elétrica e que também constitui área de preservação permanente, não há falar em posse e sim mera detenção, sendo improcedente o pleito indenizatório pelas acessões realizadas. 3. Conquanto seja irregular a ocupação, em observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, é cabível a dilação do prazo para desocupação e demolição para 90 (noventa) dias a contar do trânsito em julgado. V.V.: 1 - Ainda que a construção em área de servidão administrativa por particular não gere direito de propriedade, ou mesmo de manutenção na posse, é de rigor atribuir-se o valor que se deve ao fato de que o réu ocupar a área, desde 2003, sem qualquer oposição da concessionária, tendo lá construído benfeitorias, a fim de evitar o desequilíbrio entre o direito à propriedade e a dignidade da pessoa humana. 2 - Deve ser reconhecido ao possuidor de boa-fé direito à indenização pelas benfeitorias erigidas em imóvel desapropriado, ao intento de contornar o indevido enriquecimento ilícito do ente proprietário à custa do particular. Precedentes do col. STJ e deste Eg. TJMG. 3 - Recurso parcialmente provido. (TJ-MG - AC: 10598110030817001 MG, Relator: Edilson Olímpio Fernandes, Data de Julgamento: 18/09/2018, Data de Publicação: 28/09/2018)

90. Ainda, destaca-se que o art. 581 do Código Civil prevê que, se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido, sendo que o comodante não pode, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa empresta antes do fim que se determina pelo uso outorgado.

91. Verifica-se que, no presente caso, as finalidades do contrato de comodato continuam sendo atingidas, por meio da prestação de serviço assistencialista à advocacia pela CAAES, não havendo prova de necessidade imprevista e urgente para que o contrato seja rescindido.

92. Por fim, ressalta-se que, conforme demonstrado, a estrutura do imóvel foi totalmente adaptada para atender aos fins a que se destina a prestação de serviços pela CAAES, sendo razoável compreender que a reforma de outras salas para prestação do mesmo serviço, adaptando qualquer outro imóvel, bem como todo o processo de mudança de equipamentos, funcionários e publicidade para a classe de advogados, demandaria tempo muito maior que o pretendido de meros 90 (noventa) dias pela Requerente.

93. Assim, também por essas razões, o prazo exíguo pretendido para a desocupação do imóvel não se afigura razoável, sendo indispensável que a desocupação não ocorra antes do trânsito em julgado por decisão provisória, considerando-se a essencialidade dos serviços ali prestados.

94. Ainda, pelas mesmas razões, é essencial que o prazo de desocupação concedido seja razoável e proporcional a) à duração do contrato e tempo em que os serviços são prestados naquele local, que já se aproxima aos vinte anos; b)

à natureza dos serviços prestados no local, que são essencialmente públicos, direcionados à assistência da advocacia, com prestação de atendimento psicossocial, nutricionista, aplicação de vacinas e atendimento de informática, dentre outros; c) às reformas e benfeitorias que já foram realizadas no local para prestação do atendimento assistencial, e que necessariamente demandariam tempo para serem replicadas em qualquer outra localidade.

III.4. AINDA SUBSIDIARIAMENTE. DO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS

95. O art. 1.219, do Código Civil, estabelece que o possuidor de boa-fé tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, bem como, quanto às voluptuárias, se não lhe forem pagas, a levantá-las, podendo exercer o direito de retenção pela importância das benfeitorias necessárias e úteis. De sua vez, o art. 538, §2º do CPC determina que o direito de retenção por benfeitorias deve ser exercido na contestação.

96. Ainda que fosse válido o ato de denúncia do contrato, ainda assim não poderia ser deferida a medida provisória, tampouco a reintegração na posse em caráter definitivo, antes de se indenizar a Requerida pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas no local, TODAS COM APROVAÇÃO DO REQUERENTE, tendo a Requerida direito de retenção do bem.

97. Segundo Bourguignon¹⁵, ainda que seja reconhecido o direito possessório do Requerente, se comprovada boa-fé do possuidor, o direito de retenção é medida que se impõe:

[...] posse justa e injusta não se confundem com posse de boa ou má-fé nem entre elas existe vínculo obrigatório de simetria ou correlação, podendo haver, mesmo, hipóteses em que a posse seja concomitantemente injusta e de boa-fé – possibilitando a solutio retentio – ou ainda, por outro lado, justa e de má-fé – inviabilizando a retenção. (BOURGUIGNON, 1999, p. 74).

98. Para o autor, a mera comprovação da boa-fé do possuidor que realiza as benfeitorias já lhe garante o direito de retenção da coisa:

O direito de retenção poderá ser exercido por quem seja possuidor, não importando se direto ou indireto, natural ou jurídico, com posse ad interdicta ou ad usucapionem, velha ou nova, justa ou injusta, mas influenciando decisivamente a presença da boa-fé [...] (BOURGUIGNON, 1999, p. 69).

99. Em consonância a este entendimento, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que ainda que se reconheça injusta a posse, não se inviabiliza o reconhecimento da boa-fé do possuidor. Vejamos:

POSSE - INJUSTA E DE MA-FE - DISTINÇÕES. A JUSTIÇA OU INJUSTIÇA DA POSSE DETERMINA-SE COM BASE EM CRITERIOS OBJETIVOS. DIVERSAMENTE DO QUE OCORRE COM A POSSE DE BOA OU DE MA-FE QUE TEM EM VISTA ELEMENTOS SUBJETIVOS, POIS DECORRE DA CONVICÇÃO DO POSSUIDOR. O RECONHECIMENTO DA INJUSTIÇA DA POSSE, LEVANDO A PROCEDENCIA DA REIVINDICATORIA, NÃO OBSTA, POR SI, TENHA-

¹⁵ BOURGUIGNON, Álvaro Manoel Rosindo. Embargos de retenção por benfeitorias e outras questões relativas ao exercício judicial do direito de retenção por benfeitorias. 2ª tiragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999,

SE COMO PRESENTE A BOA-FE. (STJ - REsp: 9095 SP 1991/0004642-6, Relator: MIN. CLÁUDIO SANTOS, Data de Julgamento: 07/04/1992, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJ 25.05.1992 p. 7394 JBCC vol. 184 p. 131 LEXSTJ vol. 36 p. 113, DJ 25.05.1992 p. 7394 JBCC vol. 184 p. 131 LEXSTJ vol. 36 p. 113)

100. Tepedino¹⁶ elucida que o direito de retenção pode ser exercido pelo possuidor que realizou benfeitorias extraordinárias, que ultrapassam as despesas comumente geradas pelo bem. Vejamos:

Benfeitorias realizadas pelo comodatário no bem dado em comodato poderão ser indenizadas pelo comodante, segundo as regras gerais referentes a benfeitorias (v. CC, arts. 96 e 1.219-1.222), salvo convenção em contrário. Benfeitorias indenizáveis, neste caso, são aquelas que têm natureza extraordinária, isto é, as necessárias e urgentes. Não caberá indenização se as benfeitorias apenas contribuem para a melhoria da coisa, 'ainda que ultrapassem da normalidade e tornem mais prestadia' (...). Por se caracterizarem como benfeitorias necessárias, é possível que o comodatário exerça o direito de retenção (CC, art. 1.219)

101. Neste sentido, o Superior Tribunal de Justiça já reconheceu o direito de retenção ao possuidor de boa-fé nos contratos de comodato. Vejamos:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. DIREITO DE RETENÇÃO POR ACESSÃO E BENFEITORIAS. CONTRATO DE COMODATO. CLÁUSULAS CONTRATUAIS. VALIDADE. 1. A teor do artigo 1.219 do Código Civil, o possuidor de boa-fé tem direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis e, por semelhança, das acessões, sob pena de enriquecimento ilícito, salvo se houver estipulação em contrário. [...] 4. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1316895 SP 2011/0301020-4, Relator:

¹⁶ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. Volume II.2. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 11/06/2013, T3 -
TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/06/2013)

102. Este entendimento é ressoado nos tribunais pátrios, reconhecendo-se a possibilidade de retenção do imóvel pelo comodatário acerca das benfeitorias anuídas pelo comodante:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO ADESIVO E CONTRARRAZÕES EM PEÇA ÚNICA. NÃO CONHECIMENTO. AGRAVO RETIDO PELO REQUERIDO. AUSÊNCIA DE RATIFICAÇÃO. NÃO CONHECIMENTO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. POSSE ANTERIOR COMPROVADA. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL POR MERA PERMISSÃO. **COMODATO**. NOTIFICAÇÃO PARA RETOMADA DESATENDIDA. ESBULHO COMPROVADO. REQUISITOS DO ART. 927 /CPC. CONCESSÃO DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. EXAME DO PEDIDO CONTRAPOSTO. EFEITO DEVOLUTIVO EM PROFUNDIDADE DO RECURSO. INDENIZAÇÃO POR “BENFEITORIAS”. ACESSÃO ARTIFICIAL. ART. 1.255 /CC. ANUÊNCIA DO COMODANTE. BOA-FÉ. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.219 /CC. ANALOGIA. AVALIAÇÃO JUDICIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. PROVIMENTO. [...] 4. Reformada a sentença no exame do recurso de apelação, cumpre ao órgão revisor examinar o pedido contraposto formulado pelo requerido, quando ao direito de indenização por acessão física erguida sobre o imóvel, em respeito ao princípio do efeito devolutivo em profundidade do recurso (art. 1.013, § 1 /CPC). 5. Enquanto as “benfeitorias” são modificações ou acréscimos na coisa com o propósito de sua conservação, melhoramento ou embelezamento que se incorporam ao patrimônio do proprietário, as “acessões físicas artificiais”, consistem em obras com a formação de coisas novas que se aderem à propriedade preexistente, e, nesses casos, eventual indenização ao possuidor, deve obedecer aos preceitos do art. 1.255 do CC, o qual estabelece que o possuidor de boa-fé que tiver semeado, plantado ou edificado em terreno alheio, terá direito à indenização. 6. Ao receber a coisa por comodato verbal, com autorização do comodante para construir no imóvel, o comodatário adquire a posse direta da coisa agindo de boa-fé, decorrendo daí seu direito à indenização da construção efetuada (casa para moradia própria), evitando-se o

enriquecimento sem causa dos proprietários/comodantes (art. 884/CC). 7. Reconhecido o direito a indenização por acessão ao possuidor de boa-fé, deve ser-lhe assegurado o direito de retenção da coisa, por aplicação analógica da norma contida no art. 1.219 do Código Civil. [...] 10. Apelação Cível à que se dá provimento, não conhecendo do Recurso Adesivo e do Agravo Retido, acolhendo-se o pedido contraposto no exame em profundidade do recurso (Maioria) ACÓRDÃO (TJPR - 17ª C.Cível - 0001438-30.2011.8.16.0107 - Mamborê - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho - Rel.Desig. p/ o Acórdão: Juiz Francisco Carlos Jorge - J. 22.11.2018) (TJ-PR - APL: 00014383020118160107 PR 0001438-30.2011.8.16.0107 (Acórdão), Relator: Juiz Francisco Carlos Jorge, Data de Julgamento: 22/11/2018, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/12/2018)

CIVIL. CONTRATO DE COMODATO. CONSTRUÇÃO DE ACESSÃO CONSENTIDA PELO COMODANTE. COMODATÁRIO POSSUIDOR DE BOA-FÉ. RESCISÃO DO CONTRATO. DIREITO DE RETENÇÃO. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO DO COMODATÁRIO AO PAGAMENTO DE ALUGUEL. IMPOSSIBILIDADE. Se a posse foi de boa-fé e a acessão foi construída com o consentimento do comodante, não havendo ajuste sobre a renúncia do direito de ressarcimento das despesas da acessão, é direito do comodatário reter a coisa até que seja ressarcido das despesas despendidas para construção da acessão. Considerando que a permanência do comodatário na posse do imóvel decorre do direito de retenção decorrente da indenização dos custos da acessão construída, não pode o mesmo ser condenado ao pagamento de aluguel referente ao período compreendido entre a notificação do término do comodato e a efetiva entrega do bem. Precedentes do STJ. Recurso improvido. (TJ-RJ - AI: 00314032120198190000, Relator: Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO, Data de Julgamento: 29/10/2019, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. COMODATO. CONSTRUÇÃO DE CASA. INDENIZAÇÃO. PARCIAL. DIREITO DE RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. 1. **A comodatária que possuiu o imóvel de boa-fé tem direito a ser indenizada em parte do valor da**

casa construída no respectivo terreno com a união de seus recursos, do seu ex-companheiro e da proprietária do lote, **sob pena de enriquecimento da proprietária/comodante**. [...] 3. Negou-se provimento aos apelos da autora e da ré. (TJ-DF 07069353520178070006 DF 0706935-35.2017.8.07.0006, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 13/03/2019, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/03/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. COMODATO VERBAL GRATUITO RECONHECIDO. COMODATÁRIOS QUE REALIZARAM BENFEITORIAS E ACESSÕES NO IMÓVEL. POSSE QUE, A PRINCÍPIO, É DE BOA-FÉ. PLAUSIBILIDADE DO ALEGADO DIREITO DE RETENÇÃO ATÉ SUA INDENIZAÇÃO. MATÉRIA QUE DEMANDA AMPLA INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. RISCO DE DANO IRREPARÁVEL AOS PROPRIETÁRIOS NÃO CONFIGURADO. VIABILIDADE DE REPARAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DECISÃO REFORMADA. - Reconhecido que os agravantes detêm a posse em razão de comodato verbal e que realizaram benfeitorias e acessões no imóvel, em princípio, na qualidade de possuidores de boa-fé, têm direito de retenção até que sejam indenizados pelas benfeitorias úteis e necessárias e acessões, caso tenham sido autorizadas pelo comodante.- Há maior risco de dano de difícil reparação no imediato desalojamento de duas famílias ocupantes do imóvel que em postergar a retomada da posse pelos proprietários, mesmo porque, acaso venha a ser reconhecida a indevida permanência dos agravados é possível a reparação dos danos materiais daqueles. Agravo de instrumento provido. (TJPR - 18ª C.Cível - 0017521-05.2021.8.16.0000 - Medianeira - Rel.: DESEMBARGADOR PERICLES BELLUSCI DE BATISTA PEREIRA - J. 04.10.2021) (TJ-PR - AI: 00175210520218160000 Medianeira 0017521-05.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Pericles Bellusci de Batista Pereira, Data de Julgamento: 04/10/2021, 18ª Câmara Cível, Data de Publicação: 04/10/2021)

103. Importante destacar, mais uma vez, que a Caixa de Assistência, apesar de vinculada à OAB, tem personalidade jurídica própria e autonomia financeira com

relação à Seccional, nos termos do art. 62, caput e §§ 1º e 5º do Estatuto da OAB (Lei nº 8.906/1994).

104. Assim, as benfeitorias realizadas no imóvel mediante aprovação da comodante deve ser indenizadas, não podendo a Requerente reaver o imóvel antes de lhe restituir os devidos valores indenizatórios.

105. Como visto, em 23 de setembro de 2020, a Requerida apresentou à OAB, perante o protocolo n.º 49.0000.2019.013863-2, sua prestação de contas esclarecendo pormenorizadamente todas as alterações realizada no imóvel, no que denominou “PROJETO DE REFORMA E ADAPTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA DA SEDE DA CAAEES”, no valor de R\$ 166.783,14 (cento e sessenta e seis mil setecentos e oitenta e três reais e quatorze centavos).

106. Do mesmo modo, foi apresentado e aprovado pela OAB o “PROJETO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA MANUTENÇÃO (...) E FECHAMENTO DA MARQUISE”, relativamente ao imóvel, no valor de R\$ 93.876,47 (noventa e três mil e oitocentos e setenta e seis reais e quarenta e sete centavos).

107. Nos termos do art. 96 do Código Civil, consideram-se benfeitorias úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem, e necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

108. Da análise dos documentos anexos, verifica-se que as benfeitorias realizadas se caracterizam, nos termos da lei, como benfeitorias úteis e necessárias, respectivamente, na medida em que aumentam ou facilitam o uso do bem (para as obras que visaram à reforma e adaptação da infraestrutura) e tiveram finalidade de conservar o bem ou evitar que se deteriore (para as obras de manutenção e fechamento da marquise).

109. Neste sentido, a jurisprudência reconhece a necessidade de indeferimento da liminar de reintegração na posse em caso de comodato em razão do direito de retenção pelas benfeitorias realizadas no imóvel:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. NÃO DESOCUPAÇÃO. POSSE DE BOA-FÉ. BENFEITORIAS. DIREITO DE RETENÇÃO. ART. 1.219 DO CÓDIGO CIVIL. LIMINAR INDEFERIDA. DECISÃO MANTIDA. - Se a Agravada é possuidora de boa-fé e alega existir benfeitorias, objeto da ação de dissolução da união estável, realizadas no imóvel ao longo de 09 (nove) anos de comodato, tenho como medida inerente ao poder cautelar geral que se preserve a Recorrida no imóvel, garantindo-lhe o direito de retenção do bem até a restituição dos valores despendidos (art. 1.219, do Código Civil). (TJ-MG - AI: 10702130292858001 MG, Relator: José Marcos Vieira, Data de Julgamento: 27/03/2014, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/04/2014)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. AQUIESCÊNCIA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE CASA E MORADIA DA REQUERIDA. RESSARCIMENTO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. OCORRÊNCIA DO PERICULUM IN MORA INVERSO. REFORMA DA DECISÃO. Extrai-se dos autos que as benfeitorias edificadas sobre o imóvel objeto da lide foram realizadas com a autorização da legítima proprietária do bem, e, sendo a posse exercida de boa-fé até a notificação extrajudicial, há a necessidade de indenização dos acréscimos necessários, de forma a evitar o enriquecimento ilícito. No caso, não restaram cabalmente demonstrados os requisitos indispensáveis à concessão da liminar de reintegração de posse em prol da agravada, pois há de se entender por afastado o esbulho em face do direito que recai sobre a agravante, qual seja, retenção das benfeitorias necessárias, fato que será melhor apurado e solucionado com o decorrer da demanda. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento nº 201900833184 nº único 0010230-70.2019.8.25.0000 - 2ª CÂMARA CÍVEL, Tribunal de

Justiça de Sergipe - Relator (a): José dos Anjos - Julgado em 28/01/2020)

110. Assim, nos termos da lei e da jurisprudência, a Requerida faz jus a retenção do bem até que seja indenizada pelas benfeitorias realizadas, no montante histórico de R\$ 260.659,61 (duzentos e sessenta mil seiscientos e cinquenta e nove reais e sessenta e um centavos), bem como com os devidos acréscimos de juros legais e correção monetária.

IV. DO *PERICULUM IN MORA INVERSO*. A DIRETORIA DA OAB REQUEREU MEDIDA QUE TEM O CONDÃO DE DEIXAR 25 MIL ADVOGADOS SEM ASSISTÊNCIA. CPC, ART. 300, § 3º

111. É verdade que as Requeridas são, formalmente, entidades com personalidade jurídica autônoma. É verdade também que existe a possibilidade destas sociedades firmarem relações contratuais, de acordo com a manifestação de vontades.

112. É um erro, todavia, pressupor que o caso dos autos cuida de uma relação civil ou comercial qualquer. Regulada livremente pelo direito privado.

113. Como visto, a OAB tem natureza constitucional e legal de serviço público, assim como também o órgão vinculado da Caixa de Assistência aos Advogados. A privação da Requerida da área que utiliza a quase 20 anos para atender a advocacia, e onde realizou grandes investimentos para melhor a atender, representa enorme risco de dano inverso.

114. Nos termos do art. 300, §3º, do CPC a tutela de urgência de natureza antecipada não pode ser concedida quando houver *periculum in mora* inverso, tornando muito mais gravosa a situação para a Requerente e para a sociedade como um todo, especialmente os milhares de usuários do serviço assistencial essencial prestado pela Requerida no imóvel objeto da presente ação.

115. No presente momento, a lista de atendimentos de saúde, psicológicos e no apoio tecnológico se mostra essencial para a advocacia. Sua interrupção imediata teria o condão de prejudicar o funcionamento da Justiça, reduzindo a capacidade de atuação dos advogados, essenciais a esta função.

116. O momento se mostra ainda mais relevante, na medida em que, perante e Justiça Estadual, passa-se por momento de implementação do processo eletrônico, para o qual grande parte da advocacia, e especialmente dos advogados idosos, não se encontram ainda preparados, dependendo do apoio e dos atendimentos realizados exatamente no imóvel objeto desta causa.

117. E não se diga que bastaria uma mera mudança. Conforme ressaltado, para que tais atendimentos pudessem ocorrer, foram investidas duas centenas de milhares de reais do imóvel, para que pudesse contar com instalações adequadas.

118. Mais do que isso, trata-se de localização estratégica, próxima ao Fórum e demais órgãos públicos, bem como se situando no mesmo prédio da OAB/ES, de modo a se otimizar os serviços prestados por ambas as entidades.

119. O deferimento da medida, a qual não se justifica nem jurídica nem axiologicamente, haveria por gerar prejuízos à CAAES e a advocacia, com os perdimentos dos investimentos e a suspensão por longo período dos referidos serviços.

120. Eventual mudança e obra para regularização das instalações levaria meses, e colocaria a advocacia sem assistência adequada durante todo este período, o que deve justificar o indeferimento da medida.

121. A jurisprudência nesse sentido entende que, em casos como o presente, o periculum in mora inverso impede a concessão da tutela provisória para reintegração na posse do bem, em especial quando se está diante do direito de retenção pelas benfeitorias executadas no imóvel:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO POSSESSÓRIA. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. AQUIESCÊNCIA DA PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL PARA CONSTRUÇÃO DE CASA E MORADIA DA REQUERIDA. RESSARCIMENTO DE BENFEITORIAS NECESSÁRIAS. OCORRÊNCIA DO PERICULUM IN MORA INVERSO. REFORMA DA DECISÃO. Extrai-se dos autos que as benfeitorias edificadas sobre o imóvel objeto da lide foram realizadas com a autorização da legítima proprietária do bem, e, sendo a posse exercida de boa-fé até a notificação extrajudicial, há a necessidade de indenização dos acréscimos necessários, de forma a evitar o enriquecimento ilícito. No caso, não restaram cabalmente demonstrados os requisitos indispensáveis à concessão da liminar de reintegração de posse em prol da agravada, pois há de se entender por afastado o esbulho em face do direito que recai sobre a agravante, qual seja, retenção das benfeitorias necessárias, fato que será melhor apurado e solucionado com o decorrer da demanda. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento nº 201900833184 nº único 0010230-70.2019.8.25.0000 - 2ª CÂMARA CÍVEL, Tribunal de Justiça de Sergipe - Relator (a): José dos Anjos - Julgado em 28/01/2020)

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA
Terceira Câmara Cível Processo: AGRAVO DE INSTRUMENTO n.
8005128-20.2018.8.05.0000 Órgão Julgador: Terceira Câmara Cível
AGRAVANTE: GUMAR BELEM COSTA Advogado (s): FABIO SA
BARRETO NOGUEIRA, ADILSON SILVA DE SOUSA, FLAVIO MURILO

SILVEIRA PEREIRA AGRAVADO: GILBERTO FERREIRA PAIVA Advogado (s): ACORDÃO EMENTA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO/MANUTENÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DE POSSÍVEL EXISTÊNCIA DE CONTRATO DE COMODATO VERBAL E REQUISITOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 561 E SEQUINTE DO CPC/2015 NÃO COMPROVADOS. LIMINAR INDEFERIDA APÓS AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO PRÉVIA. MANUTENÇÃO. PRESENTE O PERICULUM IN MORA INVERSO. AGRAVO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. A alegação de possível existência de contrato de comodato verbal não restou demonstrada. O deferimento de liminar, em ações de reintegração de posse, requer a comprovação dos requisitos previstos no artigo 561 do CPC: I - a sua posse; II - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; III - a data da turbação ou do esbulho; IV - a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração. O juízo a quo, após a realização da audiência de justificação, com ouvida de testemunhas, manteve o indeferimento da liminar requerida, restando evidente, portanto, que a decisão agravada mostra-se coerente com os elementos de convicção disponíveis no feito. Conceder a tutela como requerida terminaria por incorrer no periculum in mora inverso. AGRAVO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento nº. 8005128.20.2018.805.0000 em que é agravante Gumar Belem Costa e agravado Gilberto Ferreira Paiva. Acordam os MM. Desembargadores componentes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Bahia, CONHECER E NEGAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO e o fazem de acordo com o voto de sua relatora. (TJ-BA - AI: 80051282020188050000, Relator: ROSITA FALCAO DE ALMEIDA MAIA, TERCEIRA CAMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/10/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES (ART. 300, CPC). NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA PARA SE AVERIGUAR A NATUREZA DA POSSE EXERCIDA. PERIGO DE DANO INVERSO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 18ª C. Cível - 0061351-89.2019.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: Juíza Luciane Bortoleto - J. 11.05.2020)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. IRRESIGNAÇÃO EM FACE DA DECISÃO QUE CONCEDEU APENAS PARCIALMENTE A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA POSTULADA PELA RECORRENTE. PRETENDIDA IMEDIATA RETOMADA DOS BENS DADOS EM COMODATO. CONSIDERAÇÃO PELO JUÍZO "A QUO" DO "PERICULUM IN MORA" INVERSO. PERTINÊNCIA. DESATENDIMENTO, ADEMAIS, DOS REQUISITOS EXIGIDOS PELO ARTIGO 273, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 6ª C. Cível - AI - 1120521-3 - Maringá - Rel.: Desembargador Sérgio Arenhart - Unânime - J. 10.12.2013)

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PEDIDO LIMINAR INDEFERIDO EM PRIMEIRO GRAU - ALEGAÇÃO DE ESBULHO BASEADO EM DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMODATO - DEMONSTRAÇÃO INSUFICIENTE PARA DEFERIMENTO LIMINAR - NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROCESSUAL - DEFERIMENTO QUE PODE LEVAR À IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA - PERICULUM IN MORA INVERSO - DIREITO DE MORADIA DOS AGRAVADOS - INCIDÊNCIA DO ARTIGO 273, § 2º DO CPC - AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E IMPROVIDO, MANTENDO-SE A DECISÃO AGRAVADA (TJPR - 17ª C. Cível - AI - 1009658-3 - Cascavel - Rel.: Desembargador Renato Lopes de Paiva - Unânime - J. 23.04.2014)

USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PLEITO DE MANUTENÇÃO DE POSSE. ACOLHIMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC. CONTRATO DE COMODATO PREVENDO SEU ENCERRAMENTO QUANDO DA RESCISÃO DO CONTRATO DE TRABALHO CELEBRADO ENTRE A MASSA E O AGRAVANTE. POSSE QUE, ATÉ ENTÃO SEM ANIMUS DOMINI, PODE VIR A SER CONSIDERADA COMO QUALIFICADA COM TAL REQUISITO. RISCO DE PERICULUM IN MORA INVERSO CASO O AGRAVANTE SEJA INSTADO À DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NO QUAL MANTÉM SUA MORADIA HÁ MAIS DE 10 ANOS. DECISÃO REFORMADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. I. Encerrado o contrato de comodato, é possível que a posse, até então sem *animus domini*, possa vir a ser considerada como qualificada com tal requisito, tanto mais se o autor permaneceu na posse do imóvel, mantendo ali sua moradia por mais de 10 anos, lapso temporal exigido pela lei para a aquisição da propriedade (art. 1238,

parágrafo único, do CCB/02). II. Como leciona Gustavo Tepedino, nada obsta (...) que ocorra mudança no animus do possuidor, que se apossa do bem por força de contrato e, ao longo do tempo, passa a possuir com intenção de proprietário (cum animo domini)"(in Código Civil interpretado conforme a Constituição da III. A imediata desocupação do imóvel em atendimento à ordem emanada na ação de falência movida contra a ré seria mais prejudicial e danosa ao autor do que a permanência da situação como está será àquela, já que ele lá mantém sua moradia há longos anos, ao passo que a agravada teve sua falência decretada há mais de 10 anos e a retomada do bem terá por objetivo único sua alienação judicial para fins de satisfação dos créditos de seus credores.IV. Presentes os requisitos legais (art. 927 do CPC) e ao menos enquanto não se decidir a respeito da efetiva natureza da posse do agravante (precária ou ad usucapionem) e da presença dos demais requisitos necessários à aquisição da propriedade pela usucapião, impõe-se assegurar a ele a manutenção na posse do imóvel, não só para evitar o periculum in mora inverso, como também para prestigiar, até que se dirimam as dúvidas que ainda pairam sobre a situação fática dos autos, a função social da propriedade. (TJPR - 17ª C.Cível - AI - 1148745-1 - Curitiba - Rel.: Desembargador Fernando Paulino da Silva Wolff Filho - Por maioria - J. 26.02.2014)

122. Por essas razões, uma vez configurada possibilidade de irreversibilidade da medida, além do periculum in mora inverso pela concessão da medida, verifica-se o impeditivo do art. 300, §3º, do CPC, devendo ser indeferida a tutela provisória requerida.

REQUERIMENTOS

123. Por tais razões, ausente a verossimilhança do direito alegado, e presente o direito de retenção por benfeitorias e o risco de dano inverso (CPC, art. 300, § 3º), requer-se seja **indeferido o pedido de tutela provisória**, para que a CAAES possa continuar prestando seus serviços essenciais de assistência para a classe, ininterruptamente.

124. Subsidiariamente, requer-se seja a execução de qualquer medida provisória condicionada à indenização prévia do valor relativo às benfeitorias realizadas e não se estabeleça em prazo inferior a um ano, diante da necessidade de adaptação de novo imóvel para manutenção ininterrupta dos serviços prestados.

Pede deferimento.

Vitória, 6 de dezembro de 2022.

MARCELO PACHECO MACHADO

OAB.ES 13.527