



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Autos nº: 0730155-08.2023.8.02.0001

Ação: Reintegração / Manutenção de Posse

Autor e Litisconsorte Ativo: Estado de Alagoas e outro

Litisconsorte Passivo e Réu: Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC/AL

DECISÃO

Trata-se de Ação de Reintegração de Posse ajuizada pelo **Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Alagoas – DER/AL**, qualificado na inicial, em face da **Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC/AL**, representada por Kátia Pimentel Assunção, com a devida qualificação na exordial.

Do que consta na exordial, o Departamento de Estradas de Rodagens do Estado de Alagoas – DER/AL - Estado de Alagoas, é proprietário do imóvel localizado à Rua Barão de Atalaia, nº. 823, Centro, nesta Capital, CEP 57.020-150, onde funcionou o antigo Terminal Rodoviário de Maceió.

No ano de 1982, o DER/AL firmou o Contrato de Comodato com a Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC/AL, com prazo de vigência de 50 (cinquenta) anos, tendo a previsão de rescisão contratual: “*o desvirtuamento da destinação conferida ao imóvel cedido ou o cumprimento do prazo de validade contratual.*”. Ademais, destacou ainda que nos termos do contrato de comodato a Comodatária se comprometeu a velar pela preservação do imóvel.

Sucedede que, a parte autora alega que o CNEC não desempenha o papel de zelo e não preserva o imóvel que lhe foi confiado em comodato.

Narra o autor que em 14/02/2020, a Superintendência de Planejamento do Departamento de Estradas de Rodagens de Alagoas solicitou a realização de uma



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

vistoria técnica, sendo constatado que o imóvel “*encontra-se em total estado de abandono, com graves problemas estruturais, necessitando com urgência de reforma em suas instalações, sem as quais julgamos inviável à sua reocupação*”, sendo esta a avaliação do Engenheiro Civil Adilson Vinícius Moraes de Lima (CREA 0200719777), conforme fl. 68/69.

Continua a parte autora noticiando que, em razão do resultado da vistoria técnica, oficiou à Campanha Nacional de Escolas da Comunidade – CNEC/AL acerca da rescisão contratual (por meio do Ofício nº. 200/2022 – DIP/DER-AL).

No entanto, defendeu a parte ré, por intermédio do Ofício nº. 007/2023 (fls. 344/345), “*que não houve desvirtualização do contrato de comodato, uma vez que o acervo da CNEC Alagoas se encontra na unidade e que lá há funcionários para esclarecer questões administrativas como dúvidas sobre matrícula ou qualquer outro auxílio necessário aos alunos dos cursos ofertados em Alagoas.*”. Ainda, aduziu que a unidade recebeu pintura, bem como está sendo organizada para ampliação das atividades ofertadas.

O autor informa que publicou o Termo de Rescisão do Termo de Comodato no DOE/AL em 02.05.2023, notificando a CNEC/AL para desocupação do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias. Por sua vez, fora constatado que o imóvel continua sendo ocupado, sem qualquer indício de que a notificada – CNEC/AL – encontre-se atendendo as determinações da autarquia.

Continua defendendo que o termo de comodato prevê a sua rescisão face a extinção da CAMPANHA NACIONAL DE ESCOLAS DA COMUNIDADE – CNEC/AL, o que, em termos práticos e legais, o contrato se exauriu em 09/04/2014, quando o CNPJ da Campanha Nacional de Escolas da Comunidade, CNEC Administração Estadual de Alagoas, deu baixa em seu Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica por extinção em razão do encerramento de liquidação voluntária, conforme documento de fl. 6, sem prévia comunicação ao DER/AL.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Aduz que “*a reintegração de posse do imóvel pelo DER/AL se justifica e se fundamenta tanto na hipótese de falta de zelo e cuidado do imóvel pelo comodatário, que o deixou se deteriorar, ser vítima de vândalos e ter sérios problemas estruturais por falta de manutenção; seja, principalmente, pela extinção da Campanha Nacional de Escolas da Comunidade no Estado de Alagoas – CNEC/AL, com a baixa de seu CNPJ em maio/2014.*”.

Nesse cenário, requer a expedição de mandado de reintegração de posse do imóvel invadido/turbado localizado à Rua Barão de Atalaia, nº. 823, bairro do Poço, em Maceió/AL ao Estado de Alagoas. No mérito, requer a confirmação da liminar, com o julgamento procedente dos pedidos elencados na exordial.

Documentos anexados às fls. 12/125.

Os autos foram distribuídos inicialmente ao Juízo de Direito da 17ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual, oportunidade em que o pedido de tutela de urgência foi negado.

Citada, a CNEC apresentou sua contestação às fls. 150/174 defendendo que o Comodante não pode suspender o uso do imóvel concedido por livre e espontânea vontade durante a vigência do prazo estipulado entre as partes, somente mediante ordem judicial, de modo que termo do comodato ainda estaria vigente.

No tocante ao encerramento das atividades, sustenta que o comprovante é referente à filial de CNPJ 33.622.384/0002-08, com baixa em 2014, não constituindo o encerramento de todas as atividades da instituição no Estado de Alagoas. Defende que mantém as atividades em Santana do Ipanema e Arapiraca.

Aduz em sua defesa que “*a CNEC mantém, no Colégio Cenecista de Maceió, 05 funcionários para intuïrem os estudantes alagoanos, manutenção do arquivo alagoano e demais atividades do Polo EAD/AL. Acontece que, em razão da pandemia e para maior controle e organização estrutural, a Ré vinculou o polo educacional de EAD ao CNPJ da mantenedora: 33.621.384/0001-19. Não obstante, das*



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

fichas de registro e contracheques dos funcionários, todos em anexo, é possível extrair o domicílio nesta capital.”.

Defende que o objeto do termo de comodato está sendo cumprido, vez que há a manutenção das atividades educacionais da instituição em Alagoas, inclusive em Maceió, do Ensino EAD, utilização do imóvel para arquivo educacional e, ainda, auxílio aos demais Colégios em funcionamento no Estado, não havendo a prática de qualquer outra atividade que não seja para fins educacionais. Nesse viés, pede o julgamento improcedente dos pedidos elencados na exordial.

Intimado, o DER/AL e o Estado de Alagoas apresentaram réplica à contestação às fls. 505/515, refutando as alegações apresentadas pela demandante, bem como a reconsideração da decisão que negou o pedido de tutela de urgência.

Em decisão interlocutória de fls. 535/537, o Juízo de Direito da 17ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual reconheceu a conexão por prejudicialidade com o processo nº 0727955-28.2023.8.02.0001, determinando a remessa dos autos a este Juízo.

Sobreveio petitório de fls. 541/543 em que o Estado de Alagoas requer a reanálise do pedido de concessão da liminar da reintegração de posse, alegando que o prédio está em ruínas, com sua estrutura em frangalhos, colocando em risco a vida e a integridade física dos pedestres passantes pela calçada e entorno do imóvel, trazendo aos autos matéria jornalística às fls. 544/546.

O réu apresentou petitório à fl. 547 noticiando que o imóvel objeto da presente lide encontra-se destinado ao atendimento do Termo de Colaboração 061/2023 firmado entre a CNEC e o Município de Maceió para atendimento de crianças de 2 a 5 anos e 11 meses de idade no período de 5 dias por semana com carga horária de 10 horas, estando na fase de obras.

É o relatório.

Fundamento e decido.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Inicialmente, reconheço a competência deste Juízo para apreciar e julgar o feito por força do previsto no art. 55, §3º, do CPC, a fim de evitar decisões conflitantes, notadamente em razão da ação de interdito proibitório ajuizada pela CNEC e distribuída a este Juízo (processo judicial sob o nº 0727955-28.2023.8.02.0001).

Passo a apreciar o pedido de reanálise da tutela de urgência pleiteado pela parte autora.

A ação de reintegração de posse é o instrumento processual adequado para assegurar a proteção da posse quando há uso indevido do bem mediante esbulho ou turbacão da posse.

A turbacão ocorre quando um terceiro impede ou dificulta o livre exercício da posse sem que o legítimo possuidor a perca integralmente, como ocorre, por exemplo, nos casos de invasão de propriedade. Já o esbulho ocorre quando alguém toma a posse de um bem imóvel que pertence a outra pessoa, sem qualquer direito ou título legítimo para fazê-lo, podendo ser evidenciado, por exemplo, mediante ocupação indevida de um imóvel.

Encontra a ação de reintegração de posse fundamento legal no Código Civil de 2002 e no Código de Processo Civil de 2015, *in verbis*:

CC/02

Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacão, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.

CPC/15

Art. 560. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbacão e reintegrado em caso de esbulho.

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

I - a sua posse;

II - a turbacão ou o esbulho praticado pelo réu;

III - a data da turbacão ou do esbulho;

IV - a continuacão da posse, embora turbada, na açã de manutençã, ou a perda da posse, na açã de reintegraçã.



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Art. 563. Considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

Art. 564. Concedido ou não o mandado liminar de manutenção ou de reintegração, o autor promoverá, nos 5 (cinco) dias subseqüentes, a citação do réu para, querendo, contestar a ação no prazo de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Quando for ordenada a justificação prévia, o prazo para contestar será contado da intimação da decisão que deferir ou não a medida liminar.

Art. 565. No litígio coletivo pela posse de imóvel, quando o esbulho ou a turbação afirmado na petição inicial houver ocorrido há mais de ano e dia, o juiz, antes de apreciar o pedido de concessão da medida liminar, deverá designar audiência de mediação, a realizar-se em até 30 (trinta) dias, que observará o disposto nos §§ 2º e 4º.

§ 1º Concedida a liminar, se essa não for executada no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de distribuição, caberá ao juiz designar audiência de mediação, nos termos dos §§ 2º a 4º deste artigo.

§ 2º O Ministério Público será intimado para comparecer à audiência, e a Defensoria Pública será intimada sempre que houver parte beneficiária de gratuidade da justiça.

§ 3º O juiz poderá comparecer à área objeto do litígio quando sua presença se fizer necessária à efetivação da tutela jurisdicional.

§ 4º Os órgãos responsáveis pela política agrária e pela política urbana da União, de Estado ou do Distrito Federal e de Município onde se situe a área objeto do litígio poderão ser intimados para a audiência, a fim de se manifestarem sobre seu interesse no processo e sobre a existência de possibilidade de solução para o conflito possessório.

§ 5º Aplica-se o disposto neste artigo ao litígio sobre propriedade de imóvel.

Art. 566. Aplica-se, quanto ao mais, o procedimento comum.

Nesse viés, é incumbência do autor demonstrar em juízo o preenchimento dos requisitos para ajuizamento da ação de manutenção ou reintegração de posse,



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

oportunidade em que estando a inicial devidamente instruída, será ordenada a expedição de mandado liminar de manutenção ou de reintegração. Veja-se o disposto no art. 561, do Código de Processo Civil:

Art. 561. Incumbe ao autor provar:

- 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.

Conforme consta no caderno processual, a parte autora possui com a ré contrato de comodato para uso do imóvel localizado na Rua Barão de Atalaia, nº 823, Centro, Maceió/AL, CEP 57020-510, conforme Termo de Comodato devidamente assinado em 28 de julho de 1982, com prazo de vigência de 50 (cinquenta) anos, conforme termo anexado às fls. 70/71.

A destinação do imóvel restou devidamente estabelecida no termo de comodato:

A CAMPANHA NACIONAL DE ESCOLAS DA COMUNIDADE – CNEC/AL em contrapartida, compromete-se a, no referido imóvel, fazer instalar o Centro de Treinamento da CNEC-AL, composto do acervo constitutivo do fundo inicial da entidade e, ainda, de obras objeto de aquisições supervenientes, bem assim abrigar a administração da CNEC/AL.

No entanto, não há provas nos autos de que a destinação do imóvel está em conformidade com o termo de comodato. Pelo contrário, do conjunto de fotografias que foram anexados aos autos, denota-se que o imóvel se encontra abandonado.

Analisando o caderno processual, é possível verificar que fora anexado Auto de Constatação da lavra do Fiscal da Chefia de Faixa de Domínio do DER/AL com a



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

seguinte anotação:

“CONSTATEI que o imóvel continua sendo ocupado, sem qualquer indício de que a Notificada encontre-se atendendo as determinações dessa autarquia, inclusive, fui informado pela Sr.ª Eliete dos Santos, que a Notificação Administrativa foi encaminhada para o endereço da empresa em Brasília/DF, sem qualquer resposta de retorno”.

Em 15.05.2023 foi emitida a Notificação Administrativa (fl. 73), com o seguinte teor “*Desta forma, diante da posse precária e ilegítima em que se encontra Vossa Senhoria, em função da ocupação irregular do imóvel com relação à legítima e real proprietária, ora NOTIFICANTE, é a presente para NOTIFICÁ-LOS(AS) a proceder a desocupação do mesmo no prazo máximo e improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da publicação desta Notificação no Diário Oficial do Estado de Alagoas. Cabe, por fim, enfatizar que, em não ocorrendo a desocupação voluntária dentro do prazo estabelecido, serão tomadas medidas próprias visando a retomada coercitiva do imóvel, a reintegração da posse ou outra medida judicial competente, nos termos do artigo 1228 e seguintes do Código Civil.*”.

A referida Notificação Administrativa foi expedida sob a justificativa de descumprimento das obrigações contratuais, especificamente quanto a obrigação de zelar pela conservação do imóvel e desvirtuamento da destinação conferida ao imóvel cedido, “*já que atualmente as dependências do prédio têm sido utilizadas para a guarda de arquivos.*”.

Urge destacar que em pedido de reanálise do pedido de concessão da tutela de urgência o autor trouxe matéria jornalística datada em 26.01.2024 que corrobora com o teor na Notificação Administrativa, vez que fora constatado que parte de estrutura de ferro do CNEC despencou (fls. 544/546).

Ora, fica evidente que a obrigação de conservar o imóvel não está sendo



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

cumprida. Para além disso, é notório que o imóvel em completo abandono pela parte ré, situação esta que configura flagrante perigo de vida, integridade e saúde pública à população que reside e transita em suas proximidades, incluindo ainda risco de desabamento do imóvel.

Assim, o esbulho resta caracterizado em razão da posse ilegal do réu em face do descumprimento do termo de comodato.

A posse do autor está configurada notadamente em razão do Termo de Comodato celebrados pelas partes em 21.07.1982 (fls. 70/71) em que houve a transferência da posse do imóvel ao comodatário.

No tocante a concessão da liminar em ação de reintegração de posse, prevê o Código de Processo Civil:

Art. 562. Estando a petição inicial devidamente instruída, o juiz deferirá, sem ouvir o réu, a expedição do mandado liminar de manutenção ou de reintegração, caso contrário, determinará que o autor justifique previamente o alegado, citando-se o réu para comparecer à audiência que for designada.

Parágrafo único. Contra as pessoas jurídicas de direito público não será deferida a manutenção ou a reintegração liminar sem prévia audiência dos respectivos representantes judiciais.

Art. 563. Considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração.

Nesse cenário, por entender presentes os requisitos autorizadores, **defiro** o pedido de reanálise formulado em petitório de fls. 541/543, ao passo que **determino a reintegração de posse** do bem localizado à Rua Barão de Atalaia, nº 823, Poço, Maceió/Alagoas ao Estado de Alagoas, devendo a Ré desocupar voluntariamente o imóvel no prazo de 10 (dez) dias a partir de sua intimação.

Determino que o cartório desta unidade judiciária **expeça o mandado liminar de reintegração de posse** a ser cumprido por Oficial de Justiça, em caráter de



PODER
JUDICIÁRIO
DE ALAGOAS

Juízo de Direito - 16ª Vara Cível da Capital / Fazenda Estadual
Av. Presidente Roosevelt, 206, Fórum Desembargador Jairon Maia Fernandes,
Barro Duro - CEP 57045-900, Fone: 3218-3506, Maceió-AL - E-mail:
vcivel16@tjal.jus.br

urgência.

Sendo necessário, autorizo o(a) Sr. (a) Oficial de Justiça utilizar de força policial para o cumprimento desta medida.

Após o transcurso do prazo para cumprimento, façam-se os autos conclusos.
Intimem-se. Cumpra-se.

Maceió , 21 de março de 2024.

José Cavalcanti Manso Neto
Juiz de Direito