



Número: **8000309-08.2023.8.05.0148**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE LAJE**

Última distribuição : **27/03/2023**

Valor da causa: **R\$ 0,00**

Assuntos: **Direito de Preferência, Defeito, nulidade ou anulação, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Tutela de Urgência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
UNIAO COMUNITARIA DOS MEDICOS DA BAHIA - UCMB (AUTOR)	KAYO DE OLIVEIRA ARAUJO (ADVOGADO) DEOLINDO GOMES DA SILVA NETO (ADVOGADO)
POLICLINICA SAO MIGUEL LTDA - EPP (REU)	IGOR COUTINHO SOUZA (ADVOGADO)
REINALDO ANDRADE SANDES (REU)	IGOR COUTINHO SOUZA (ADVOGADO)
IRACEMA DE SOUSA SANDES (REU)	IGOR COUTINHO SOUZA (ADVOGADO)
ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR LTDA - UNIPLAN (REU)	RUI ALBERTO COSTA ANDRADE (ADVOGADO)
MUNICIPIO DE SAO MIGUEL DAS MATAS (TERCEIRO INTERESSADO)	MAICO COELHO DA SILVA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
39107 4528	30/05/2023 13:58	<a href="#">termo de audiencia</a>	TERMO DE AUDIÊNCIA

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA BAHIA****COMARCA DE LAJE**

Rua Luis Eduardo Magalhães s/n, Laje - BA, CEP: 45490-000, tel. (75) 3662-2182

e-mail vara: lajevcrime@tjba.jus.br

**TERMO DE AUDIÊNCIA**

**AUDIÊNCIA** do dia 30 de maio de 2023, presidida pela Exma. Sra. Dra. **CAMILA MACEDO DOS SANTOS E CARVALHO**, Juíza de Direito da Comarca de Laje/Bahia, às 09h00, no Fórum da Comarca de Laje/BA, sala de audiências, foram apresentados os autos nº 8000309-08.2023.8.05.0148, em que é Autor a **A UNIÃO COMUNITÁRIA DOS MÉDICOS DA BAHIA - UCMB**, representada neste ato pela Sra. Mariana Morais Teixeira, RG nº: 08.784.345-50, acompanhada pelo advogado **Gilton Carlos dos Santos Bomfim**, OAB/BA: 36680. Presente de forma online o advogado **Kayo de Oliveira Araujo** - OAB/BA: 61124, entretanto não foi possível visualiza-lo, nem ouvi-lo. Presente a parte requerida **POLICLINICA SAO MIGUEL LTDA - EPP, IRACEMA DE SOUSA SANDES**, ausente o Sr. **REINALDO ANDRADE SANDES**, conforme Petição ID n: 390991170, representada pelo advogado **Igor Coutinho Souza** - OAB/BA: 17.314 e **ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR LTDA - UNIPLAN**, representada neste ato pelo Sr. Manoel Márcio de Almeida, RG nº: 4453200 SSP/BA, acompanhado pelo advogado: **RUI ALBERTO COSTA ANDRADE** - OAB/BA: 10614. Presente o **MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DAS MATAS**, representada pelo advogado **Maico Coelho da Silva** - OAB/BA: 26239.

Nos termos da Resolução nº 08/2009, ficam cientes as partes sobre a utilização do registro fonográfico ou audiovisual, com a advertência acerca da vedação de divulgação não autorizada dos registros audiovisuais a pessoas estranhas ao processo.

Dado início a audiência, o advogado da ré **ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR LTDA - UNIPLAN**, pediu a palavra para arguir questões e fazer requerimentos conforme gravação audiovisual.

Após a MM. Juíza passou a palavra ao representante da **POLICLÍNICA DE SÃO MIGUEL DAS MATAS, REINALDO ANDRADE SANDES E IRACEMA DE SOUSA SANDES**, para se manifestar quanto aos pedidos da quarta ré **ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR LTDA - UNIPLAN**, o qual se manifestou conforme gravação audiovisual.

Dada a palavra ao representante do **MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DAS MATAS**, o qual não apresentou requerimentos iniciais e se manifestou conforme gravação audiovisual.

Dada a palavra ao representante da **UNIÃO COMUNITÁRIA DOS MÉDICOS DA BAHIA**, se manifestou conforme gravação audiovisual.

Após foram ouvidas as **TESTEMUNHAS trazidas pela parte autora**:

1. **SIDNEI SOUZA GUIMARÃES JUNIOR**, portador do RG nº: 763399981 SSP/BA, nascido em: 30/10/1980, filiação: Sidnei Souza Guimarães e Maria da Glória Santos Guimarães, residente e domiciliado na 2ª Travessa Duque de Caxias, SN, São Miguel das Matas - BA;
2. **TATIANE SOUSA ALMEIDA, Enfermeira**, portadora do RG nº: 942946588 SSP/BA, nascida em: 05/03/1985, filiação: Alirio Andrade Almeida e Ivonete Souza Almeida, residente e domiciliada - BA;
3. **A testemunha DENILMA SALES DOS SANTOS**, portador do RG nº: 1525529609 SSP/BA, foi dispensada pela autora;

Não havendo mais testemunhas, passou a palavra as partes.

e.tjba.jus.br/pje/ng2/dev.seam#/painel-usuario-interno



**A UNIÃO COUNITÁRIA DO MEDICOS DA BAHIA:** Pugnou pela homologação do acordo, bem como que seja deferida sua imediata reintegração na posse, conforme gravação audiovisual.  
**Município de São Miguel das Matas** se manifestou conforme gravação audiovisual.  
**POLÍCLINICA SÃO MIGUEL LTDA, REINALDO ANDRADE SANDES E IRACEMA DE SOUSA SANDES:** Se manifestou conforme gravação audiovisual;  
**ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR:** Se manifestou conforme gravação audiovisual;

**Pela MM. Juíza foi proferida a seguinte:**

### DECISÃO

Trata-se de AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA C/C COM PEDIDO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS C/C REINTEGRAÇÃO DE POSSE ajuizada por UNIÃO COMUNITÁRIA DOS MÉDICOS DA BAHIA-UCMB em face de POLICLÍNICA SÃO MIGUEL LTDA-EPP, REINALDO ANDRADES, IRACEMA DE SOUZA SANDES e ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR LTDA – UNIPLAN.

Alega a autora que em 01.12.2017 firmou com a ré POLICLÍNICA SÃO MIGUEL LTDA-EPP contrato de locação de bem imóvel com prazo de 05 (cinco) anos.

Aduz que após o termo final do contrato permaneceu no imóvel sem oposição da ré, razão pela qual teria havido a renovação por prazo indeterminado.

Afirma que desde janeiro de 2023 foi impedida de entrar nas instalações do imóvel objeto dos autos, estando, dessa forma, impedida de prestar serviços de saúde.

Assim, requer a reintegração da posse em sede de tutela de urgência.

**É o relato do necessário. Decido.**

Inicialmente, nesta assentada foi proposto acordo pela autora União Comunitária dos Médicos nos seguintes termos: *“Pagamento de R\$2.050.000,00 (dois milhões e cinquenta mil) pela venda do imóvel objeto dos autos, sendo pagos R\$200.000,00 (duzentos mil) nesta data, mediante transferência da conta a ser indicada pelos réus. O pagamento do saldo remanescente será feito em três parcelas semestrais, sendo a primeira de R\$650.000,00 em 30 de novembro de 2023 e as demais de R\$600.000,00 em maio de 2024 e novembro de 2024. Durante o período de pagamento das parcelas a autora pagará a quantia de R\$12.000,00 mensais à ré a título de aluguel. Requer a homologação do acordo e imissão na posse.”*

A proposta foi aceita pelas rés POLICLÍNICA SÃO MIGUEL, REINALDO E IRACEMA, com concordância do Município de São Miguel das Matas. A ré ML ASSESSORIA E GESTÃO HOSPITALAR não concordou com a proposta em razão dos direitos possessórios que alega possuir sobre o imóvel.

Da análise da petição inicial e de sua respectiva emenda extrai-se que a presente ação tem como pedidos: a anulação do contrato de compra e venda, com o reconhecimento do direito de preferência por parte da autora, pedido de indenização por danos morais em razão da inobservância de tal direito e ainda a reintegração de pose.

Tendo-se em vista que os proprietários do imóvel e o pretense comprador chegaram a um acordo nesta assentada, estando presentes todos os requisitos legais atinentes à espécie, a homologação da avença é medida que se impõe.

Saliento, todavia, que o acordo em questão não é oponível a estranhos ao processo e não afere a efetiva propriedade do bem por parte da vendedora. Nesse sentido, conforme estipulado nesta assentada, as partes deverão promover o adequado instrumento jurídico para transferência da propriedade do bem, inclusive se observando-se a forma determinada pela legislação civil e o pagamento de tributos e demais emolumentos, de forma que o acordo tem por objetivo tão somente extinguir a presente ação, ainda que parcialmente.

Em que pese a ré ML Assessoria de Gestão Hospitalar tenha se insurgido contra o acordo, verifico que o pedido formulado contra ela nestes autos cinge-se à posse do imóvel, razão pela qual entendo que sua impugnação não obsta a homologação por este juízo.

Ademais, friso ainda que o acordo homologado diz respeito tão somente à propriedade do bem, de forma que a posse, a regularidade do cadastro junto à Secretaria de Saúde, CNES, Licença, Alvará de funcionamento e demais questões que orbitam a prestação de serviço de saúde e que extrapolam a avença particular objeto desta ação não estão por ela abrangidas.

e.tjba.jus.br/pje/ng2/dev.seam#/painel-usuario-interno

2/5





**Dessa forma, homologo o acordo firmado nesta assentada entre a autora União Comunitária dos Médicos, POLICLÍNICA SÃO MIGUEL, REINALDO E IRACEMA.**

**Dessa forma, a ação prosseguirá tão somente quanto ao pedido de reintegração de posse.**

Nesse contexto, o instituto da posse é alvo de debate entre a doutrina, tanto no que diz respeito ao seu conceito quanto à sua natureza jurídica.

Contudo, a posição majoritária, tanto na doutrina quanto na jurisprudência, é no sentido de que o Direito Civil Brasileiro adotou a concepção desenvolvida por IHERING, compreendendo a posse como exercício de fato de um ou alguns dos poderes inerentes à propriedade.

A proteção possessória refere-se assim, ao jus possessionis, abrangente dos direitos derivados da posse.

Quanto às ações possessórias, os arts. 560 e 561, do Código de Processo Civil, dispõem:

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

*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."*

Por força desses dispositivos, para a procedência da ação de reintegração de posse, deve a parte requerente comprovar a sua posse anterior, o esbulho praticado pela requerida, assim como a perda da posse.

No caso dos autos

No caso dos autos, verifico que a parte autora logrou êxito em demonstrar a existência dos requisitos do art. 561, CPC, especialmente a posse anterior ao suposto esbulho, que justifica o provimento da ação de reintegração de posse do imóvel locado.

Incontestável a existência de contrato de locação, já acostado aos autos.

As testemunhas ouvidas nesta assentada relataram:

Testemunha Sidnei Souza Guimarães: trabalhou de setembro de 2018 até julho de 2019; que seu empregador era a União Comunitária; que não prestou serviços à ML; que atualmente trabalha na Secretaria de Saúde; que sabe a União Comunitária sempre regeu o hospital; que sabe que a ML está tentando tomar o hospital; que já trabalhou para a UCM; que não teve carteira assinada pela empresa; que trabalhava com contrato; que respondia à Márcio, diretor do hospital; que depois de janeiro de 2023 o hospital estava funcionando, com alguns atendimentos; que sabe que atualmente o hospital está sem funcionar; que não sabe quem estava responsável; que sabe que por volta de janeiro ou fevereiro os atendimentos foram encerrados.

Testemunha Tatiane Sousa Almeida, secretária do Município: que exerce o cargo de secretária do Município desde janeiro de 2023; que à época que tomou posse no cargo a responsável pelo hospital era União Comunitária e ML; que a ML lhe procurou para trocar o CNES e endereço; que nessa ocasião que soube que as duas empresas estavam se desentendendo; que em uma reunião com Vigilância Sanitária, ocorrida fevereiro, a vigilância disse que foram a fiscalização e quem estava na unidade era a ML e a União Comunitária estava fora do estabelecimento; que a União tinha representantes fora do hospital; que os empregados do hospital permaneceram os

je.tjba.jus.br/pje/ng2/dev.seam#/painel-usuario-interno

mesmos; que soube no final de janeiro que é a UCM que tem o convênio com o Estado; que atualmente a porta do hospital está meio aberta, que há um porteiro, mas não há médico no hospital; que em janeiro, quando recebeu o pedido de mudança do CNES, fez o requerimento feito pela ML; que fez essa alteração com um ofício pronto da SESAB, apresentado por Alessandra; que não foi apresentado alvará; que atualmente o CNES está com a União Comunitária dos Médicos; que o hospital estava funcionando normalmente do início de janeiro; que nesse mês de maio o hospital está sem médico; que sabe que o SUS não está pagando o hospital porque existem duas empresas; que sabe que a alteração do CNES trouxe repercussões para o repasse de verbas ao hospital; que de janeiro até este momento a ML estava à frente do hospital; que não tem conhecimento que a ML comprou o hospital; que não sabe que a ML tem alvará de funcionamento.

Assim, extrai-se dos depoimentos colhidos nesta assentada que a autora era a efetiva locatária do bem imóvel e exercia a posse até meados de janeiro deste ano, quando passou a ser impedida de adentrar o bem por parte da ré PL Assessoria.

É fato incontroverso que o contrato de locação estava vigente em dezembro de 2022, tendo a autora permanecido no bem após o termo final sem oposição do locador.

Em verdade, tem-se que o esbulho aconteceu não por parte do locador, mas sim pela ré ML, antiga parceira comercial da autora.

O que se tem, em princípio, é a intenção arbitrária de encerramento do contrato e a venda do imóvel sem que fosse observado o alegado direito de preferência do autor, fato que não tem mais relevância no deslinde da ação em razão da solução consensual quanto a esse ponto efetivada nesta assentada.

O que subsiste, portanto, é a irrisignação da ré ML, que pretende permanecer no imóvel. No caso dos autos verifico que a autora comprovou a probabilidade do direito, já que os mencionados elementos permitem concluir pela sua posse anterior bem como pela prática de esbulho por parte das rés. O periculum in mora, por sua vez, advém da impossibilidade de utilização do bem de que detinha a posse.

Não se pode olvidar ainda que se trata de bem afetado a uma destinação pública e que atualmente se encontra fechado em razão do imbróglgio que esta ação representa.

É fato público e notório que o fechamento do hospital ocasiona transtornos de alta magnitude para a população de São Miguel das Matas, que necessita se deslocar até Municípios vizinhos para obter atendimento médico.

Não considero haver perigo de irreversibilidade da medida, já que o imóvel permanece fechado e sem prestar serviço de saúde neste momento.

Ante o exposto, satisfeitos os requisitos do art. 561 do CPC, DEFIRO LIMINARMENTE A REINTEGRAÇÃO NA POSSE do imóvel referido, nos termos do art. 562 do CPC. Comino pena diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), em caso de nova agressão (CPC, art. 555, parágrafo único, I).

Em caso de resistência, autorizo, desde já, a utilização de reforço policial.

Expeça-se o respectivo mandado.

Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo de designar neste momento audiência de conciliação (CPC, art.139, VI).

Defiro o prazo de 7 (sete) dias para desocupação do imóvel pela ré ML ASSESSORIA A GESTÃO HOSPITALAR.

Dou as partes por intimadas nesta audiência, cientificando os réus de que o prazo para contestar será contado a partir desta data, nos termos do art. 564, parágrafo único do CPC.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

Seguem abaixo os links para acesso as gravações da audiência:

1 - **Requerimentos:** <https://playback.lifeseize.com/#/publicvideo/d20cb341-a256-400f-a163-2528263cfd17?vcpubtoken=82b4ab6a-8608-440e-b9e6-a479e416c6b6>

2 - **Depoimento SIDNEI:** <https://playback.lifeseize.com/#/publicvideo/5dda61ec-36f5-4608-9ea6-366d3a7cc0b4?vcpubtoken=a92a432e-4ff2-4b86-9f50-dbac32bee831>

3 - **Depoimento TATIANE:** <https://playback.lifeseize.com/#/publicvideo/93b99247-33c0-4eb4-9519-56c90ff24964?vcpubtoken=71a8507b-c941-4394-be73-10ef2f6cca79>

4 - **Manifestações:** <https://playback.lifeseize.com/#/publicvideo/eade26de-ae3c-479b-bbce-60ed22ad0418?vcpubtoken=57cb9027-bea6-4b32-8bef-bd1ea43432b7>

5 - **Decisão:** <https://playback.lifeseize.com/#/publicvideo/1f439e7f-881f-4609-bef6-7cec6c786531?vcpubtoken=65a52be8-5d15-4a47-beaf-c09b69e3f132>

Nada mais havendo mandou encerrar o presente termo, que vai devidamente assinado. Eu, Ananda Estefany Araujo Sousa, digitei.

Laje-BA, 30 de maio de 2023

CAMILA MACEDO DOS SANTOS E CARVALHO

Juíza de Direito

*Rui F. F. de S. A.*  
*02/06/14*  
*Ananda Sousa*

*Jarriana dos Reis Rios* *02/05/2023* *36.680*  
*União Comunitária*  
*dos idosos de Bahia.*

*Maria Celso da Silva*  
*02/05/23*

