

**Comodato - Locação - Transmutação -
Impossibilidade - Código Civil de 1916 -
Art. 1.252 - Aplicação - Interpretação**

Ementa: Contrato de comodato. Locação. Transmutação. Impossibilidade. CCB/16. Aplicação. Art. 1.252. Interpretação.

- Segundo o princípio *tempus regit actum*, se o contrato foi celebrado sob a existência de uma lei, ainda que seus efeitos se projetem no futuro, ditos efeitos não se

submetem à lei posterior, porque o contrato fica subjugado à lei do tempo em que houve a celebração.

- O comodato firmado sob a vigência do CCB/16 obedece ao art. 1.252, que obriga o comodatário constituído em mora a, além de por ela responder, pagar o aluguel da coisa durante o tempo do atraso em restituí-la. Trata-se de estipulação compensatória, que não tem o condão de transmutar a natureza do contrato, embora outorgue ao comodante o direito de arbitrar o valor na forma do art. 1.196 da antiga Norma Civil pátria.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.958356-1/004 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Cantina Anchiélito Ltda. - Apelantes adesivos: Newton de Paiva Ferreira Filho e outro - Apelados: Newton de Paiva Ferreira Filho e outro, Cantina Anchiélito Ltda. - Relator: DES. ANTÔNIO BISPO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador José Affonso da Costa Côrtes, na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. DAR PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO.

Belo Horizonte, 18 de agosto de 2011. - Antônio Bispo - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ANTÔNIO BISPO - Cantina Anchiélito Ltda. e Newton de Paiva Ferreira Filho e outros apelaram contra a v. sentença que julgou procedente o pedido formulado de reintegração de posse manejado em desfavor da apelante principal, que, às f. 224/228, rebela-se contra o entendimento monocrático que considerou como não provada a alegação de que forneceu lanches em caráter de pagamento pelo aluguel do espaço utilizado, não tendo o ilustre Sentenciante, no seu entender, dado a devida interpretação aos documentos de f. 101/105, nos quais constam declarações exaradas sob as penas da lei, por pessoas que sabiam dessa transação, tendo conhecimento, também, de que o valor do referido aluguel era de quatro mil reais.

Da mesma forma, inconformada, combate a interpretação dada à cláusula nona do contrato discutido, na qual está prevista a aceitação tácita do vínculo locatício futuro em valor a ser estipulado unilateralmente pelo comodante, o que prova que o primitivo contrato de comodato se transformou em contrato de locação, não podendo o MM. Juiz da causa conferir ao contrato uma solução

diferente daquela correspondente à vontade das partes contratantes.

Destaca que a condição para que o referido pacto deixasse de ser um comodato e passasse a ser uma locação era a extensão de sua vigência além dos noventa dias inicialmente estabelecidos, o que veio a acontecer, considerando-se a data de sua assinatura, ocorrida no ano de 1977 e sua vigência até 2008.

Por fim, destaca que as declarações colhidas não foram impugnadas pela parte contrária, lembrando que o direito reconhecido aos aqui apelados não possui consistência, tanto que a segunda instância chegou a suspender os efeitos da liminar reintegratória deferida em primeiro grau, contudo, quando tal aconteceu, a ordem já havia sido cumprida.

Também irresignados, apelam adesivamente os autores da ação com as razões de f. 232/237, pedindo que seja arbitrado o aluguel mensal e hum mil reais desde o início do esbulho possessório, (12.12.2007) até (25.10.2008), como requerido na inicial, bem assim que sejam majorados os honorários advocatícios, segundo orientação do § 3º e alíneas do art. 20 do CPC.

Destaca que o pagamento postulado como alugueres deverá ser determinado segundo os termos da sentença, ou seja, a título de penalidade, para que se mantenha a coerência com os termos do *decisum*, no sentido da impossibilidade de se transformar um contrato de comodato em locação.

Quanto à verba patronal, junta jurisprudência favorável à majoração pleiteada, por entender que, tal como fixada, a importância desmerece o trabalho realizado pelo profissional neste feito, o que justifica o pedido de reforma da sentença.

Houve a oposição de um embargo de declaração contra decisão que negou seguimento a um agravo interno manejado pelos apelantes adesivos, recurso este que foi rejeitado, tendo o Relator ordenado a retificação da autuação quanto aos embargantes, f. 252.

Sem contrarrazões, f. 239/244.

Recursos próprios, tempestivos, deles conheço.

Devido à natureza da matéria sob discussão, analiso ambos os recursos conjuntamente.

O presente feito surgiu dos pedidos formulados à f. 05, pela reintegração *in limine litis* da autora, na posse do imóvel utilizado pela ré e a condenação desta última ao pagamento de quantia no valor de hum mil reais mensais pelo período de doze de dezembro de dois mil e sete até a data da desocupação do imóvel, com a consequente reintegração definitiva da parte autora na posse do bem, tudo com base no contrato de comodato f. 25/26, firmado em primeiro de fevereiro de 1977.

Diz o conhecido princípio *tempus regit actum*: se o contrato foi celebrado sob a existência de uma lei, ainda

que seus efeitos se projetem no futuro, ditos efeitos não se submetem à lei posterior, porque o contrato fica subjuga- do à lei do tempo em que houve a celebração.

Pois bem. Ao tempo da celebração do contrato aqui considerado, 1977, vigia o CCB/16, cujo art. 1.252 prescrevia: “O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará o aluguel da coisa durante o tempo do atraso em restituí-la”.

Essa norma justificou a inserção da cláusula nona no contrato em tela, assim redigida:

O comodatário renuncia expressamente ao direito de invocar qualquer ação possessória sobre a coisa, se notificado da extinção do comodato pelo comodante, afirmando desde já sua aceitação tácita ao vínculo locatício futuro, no valor a ser estipulado unilateralmente pelo comodante, caso ultrapasse, ainda que por um único dia, o prazo de noventa dias para restituição da coisa emprestada.

Com efeito, a prescrição contratual seguiu a norma civil então em vigor, hábil em estabelecer que o atraso na entrega do bem, após a devida constituição do comodatário em mora, faria nascer para este a obrigação de pagar alugueres pelo tempo em que permanecesse na posse indevida da coisa.

Não se trata, por óbvio, de uma transmutação da natureza do contrato de comodato em contrato de aluguel, como quer fazer crer a aqui apelante principal, mas tão somente de uma estipulação legal, excepcional, visando à proteção do comodante e explicada por Clóvis Beviláqua, na forma que segue:

[...] O que há de particular no dispositivo do artigo 1.252 é que o comodatário, que se atrasa em restituir o objeto em- prestado, fica obrigado a pagar aluguel da coisa, desde o momento em que se atrasou. Que aluguel? O que o dono da coisa arbitrar, segundo a regra do artigo 1.196 (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado - Edição Histórica, p. 356).

Tecidas essas considerações, há que ser mantida a v. sentença na parte em que afastou a pretensão da apelante principal de ver reconhecido, no pacto que a ligava aos autores da ação, um contrato de locação, fi- cando bem esclarecida a correta interpretação a ser dada à cláusula contratual invocada nas razões recursais.

Quanto aos depoimentos das testemunhas ouvidas, também não merece reparos a decisão singular, não se mostrando eles suficientes para demonstrar o pagamento dos valores mensais a qualquer título ou por qualquer for- ma, efetuados pela ré da ação em favor dos autores, bem assim a existência de permuta ou de um contrato verbal que ligasse as pessoas jurídicas demandantes.

Mesmo as testemunhas que afirmaram a existên- cia do mencionado pagamento mensal disseram desco- nhecer o contrato ou a existência de registros contábeis

capazes de comprovar a entrega dos lanches e o custo dos mesmos, meio de evidenciar a hipótese de permuta.

A teor da doutrina,

O mundo do julgador é o processo, de sorte que o que não está nos autos para o juiz não existe. Não basta alegar e arrazoar, é indispensável provar no processo que os fatos que justificam a medida judicial invocada são reais (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de direito processual civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 2, p. 403).

Assim,

[...] É necessário que o autor leve ao magistrado um mínimo de demonstração no sentido de que sua alegação é verossí- mil. Que ofereça elementos, ou dados, ou indícios quaisquer que, em confronto com a narração das circunstâncias de que dá conta a inicial, que, em cotejo com a descrição dos fatos que consubstanciam o direito controvertido, possam, a prio- ri, indiciar, apontar, sugerir, induzir um quê de verdade [...] (JTJSP 203/118).

Na espécie, não logrou êxito a apelante principal em sua tese de defesa.

Quanto aos apelantes adesivos, têm razão relativa- mente aos dois pedidos apresentados.

Os documentos de f. 48 e 63 comprovam a data da constituição em mora da comodatária, bem assim data em que os autores foram reintegrados na posse do bem, período em que fazem jus ao pagamento da quantia pre- vista no art. 1.252 da antiga norma civil pátria e fixada no valor de hum mil reais mensais, como pleiteado à f. 05.

Trata-se de compensação legalmente prevista, sen- do devida aos apelantes adesivos, devendo-se, por isso, reformar a v. sentença nesse tocante para determinar o pagamento da quantia acrescida de juros mora de um por cento ao mês e correção monetária pelos índices da PCJMG, tudo a contar da data da prolação da presente decisão.

Ante o exposto, nego provimento ao apelo principal e dou provimento ao apelo adesivo, reformando a v. sen- tença na forma acima descrita e, também, para inverter os ônus sucumbenciais e condenar a apelante principal a arcar com as despesas processuais, aos honorários advo- catícios, que fixo em dez por cento do valor da condena- ção, e com as custas recursais.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBAR- GADORES JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTEZ e TIA- GO PINTO.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO. DERAM PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO.

...