

o contrato ser unilateralmente rescindido pelo comodante, após constituído o comodatário em mora, podendo ser-lhe arbitrado aluguel pelo proprietário do imóvel.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0091.07.008725-8/003 - Comarca de Bueno Brandão - Apelante: Sadokin Eletro Eletrônica Ltda. - Apelado: Município de Bueno Brandão - Relator: DES. FERNANDO BRÁULIO**

#### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 20 de novembro de 2008. - *Fernando Bráulio* - Relator.

#### Notas taquigráficas

DES. FERNANDO BRÁULIO - Trata-se de apelação interposta em face da sentença da MM. Juíza da Comarca de Bueno Brandão, proferida nos autos da ação reivindicatória, que julgou procedente o pedido para determinar a restituição do imóvel de propriedade do apelado, no prazo de 30 dias, sob pena do pagamento de multa diária de R\$ 200,00, custas e honorários advocatícios, proferida nos autos da ação reivindicatória, com pedido de antecipação de tutela, movida pelo Município apelado contra Sadokin Eletro Eletrônica Ltda.

Sustenta a apelante achar-se em vigor o contrato, o que torna inviável a desocupação do imóvel, somente possível após o término do contrato; e a nulidade da sentença por acolher petição inepta. Argúi a suspeição da MM. Juíza sentenciante que se tornou parcial ao negar a existência de contratos, agindo com "escancarada parcialidade".

O Município apelado apresentou contra-razões, alegando que o título que deu origem à posse do imóvel reivindicado é um termo de permissão, firmado em 15 de fevereiro de 1995, que tinha por objetivo a instalação, pela apelante, de sua unidade fabril, propiciando a oferta de pelo menos cem novos empregos diretos. Entretanto, não cumpriu essa obrigação e utiliza-se do imóvel exclusivamente em proveito particular. Foi ainda advertida, por memorando, quanto ao fato de que fora dada a permissão sem o devido procedimento licitatório, conforme previsto pelo art. 2º da Lei 8.666/93. Ante a resposta evasiva da apelante, o Município expediu decreto, anulando o contrato e ordenando a apelada a desocupar o imóvel no prazo de 30 dias.

O pedido de antecipação foi indeferido.

Conheço do recurso, próprio, tempestivo e regularmente processado.

#### **Empréstimo de imóvel - Comodato - Atos jurídicos - *Nomen iuris* - Suspeição do juiz - Art. 135 do CPC - Comodatário - Encargo - Não-cumprimento**

Ementa: Empréstimo de coisa imóvel. Comodato. Natureza dos atos jurídicos. *Nomen iuris*. Suspeição do juiz. Casos. Art. 135 do CPC.

- A suspeição do juiz deve basear-se num dos motivos elencados no art. 135 do CPC. Diz respeito à pessoa do julgador, e não ao inconformismo com o julgado.

- Os atos jurídicos se distinguem mais pelas suas características e objeto do que pelo seu *nomen iuris*.

- A cessão de uso de imóvel por longo tempo, para instalação de atividade fabril pela administração de empresa particular, não é mera permissão, mas contrato de comodato.

- Se previsto encargo, não cumprido pelo comodatário, como o de oferta de número mínimo de empregos, pode

Por se tratar de prejudicial, cumpre seja examinada inicialmente a exceção de suspeição argüida pela apelante contra a digna Juíza sentenciante.

Não demonstrou a ré, ora apelante, razão jurídica para a alegada suspeição, ou seja, não demonstrou nenhum dos motivos elencados no art. 135 do CPC.

Como se vê, a suspeição diz respeito à pessoa do julgador, e não ao inconformismo com o julgado.

O que cumpre desde logo indagar é a natureza jurídica do título de posse concedida à apelante. Segundo a sentença, cuida-se de uma mera permissão, que, conforme a lição de Hely Lopes Meirelles, nela transcrita, é:

[...] ato administrativo negocial, discricionário e precário, pelo qual o Poder Público faculta ao particular a execução de serviços de interesse coletivo, ou o uso especial de bens públicos, a título gratuito ou remunerado, nas condições estabelecidas pela administração. Não se confunde com a concessão, nem com a autorização: a concessão é contrato administrativo bilateral; a autorização é ato administrativo unilateral [...] (*Direito administrativo brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 1996, p. 171).

Por essa lição se vê que não se ajusta o contrato firmado entre as partes com a figura jurídica da permissão, ato precário. O uso especial do bem público é precário. Não pode ser precário o contrato pelo qual o proprietário transfere a posse do imóvel por determinado prazo para que nele a sociedade possa “instalar sua unidade fabril, propiciando-se com isso a oferta de pelo menos cem novos empregos” (f. 20/23 e 214).

Apesar de se intitular como ato de permissão, pelas cláusulas, mais se identifica como contrato de comodato.

Confirma-se a propósito este item: “A permissão de uso aqui contemplada é concedida a título precário e gratuito, por prazo determinado de 20 anos” (f. 21).

Nos termos do art. 579 do Código Civil, “o comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se contra a tradição do objeto”.

O comodato (*commodum datum*, ou seja, dado para o cômodo e proveito), empréstimo de uso, é contrato unilateral, essencialmente não oneroso, pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa móvel ou imóvel infungível, para que dela disponha em proveito, por período determinado ou não, devendo retorná-la ao comodante, quando findo o prazo do contrato ou ele tenha o seu término. É o que deflui da definição de Clóvis Beviláqua: “[...] contrato gratuito, pelo qual alguém entrega a outrem alguma coisa infungível, para que dela se utilize, gratuitamente, e a restitua, depois” (ALVES, Jones Figueiredo. In FIÚZA, Ricardo (coord.). *Novo Código Civil comentado*. São Paulo: Saraiva, p. 515).

Se é certo que no contrato consta o prazo de 20 anos, não menos certo que nele consta a obrigação do comodatário de “instalar sua Unidade Fabril, propiciando com isso a oferta de pelo menos 100 (cem) novos empregos diretos” (f. 20).

Sobre essa obrigação, a comodatária, ora apelante, nada disse, seja na contestação, seja na apelação.

Embora gratuito, pode prever o contrato o uso da coisa mediante encargo, cujo descumprimento enseja a rescisão do contrato.

Com efeito, dispõe o Código Civil de 2002, em vigor:

Art. 581. Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine pelo uso outorgado.

Aqui colidem dois interesses. O do comodatário, que gratuitamente utiliza a coisa de outrem, e do comodante, que, por não poder prever uma necessidade urgente, deu de empréstimo coisa que agora lhe faz falta. É evidente que a lei deve proferir o interesse do comodante, que é dono (RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade*. 27. ed. São Paulo, Saraiva, 2000, v. 3, p. 247-248).

Outrossim, houve a necessária notificação da comodatária para desocupar o imóvel, no prazo de 30 dias, feita através de decreto (f. 45), ficando, assim, satisfeita a exigência legal (art. 582 do Código Civil).

Não responde, porém, o comodatário, constituído em mora, por multa diária, como foi arbitrado pela sentença, mas está sujeito a pagar, até restituição da coisa, o aluguel da coisa que for arbitrada pelo comodante (art. 582, 2ª parte, do Código Civil).

Isso posto, com fundamentos diversos da sentença nego provimento ao recurso.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES EDGARD PENNA AMORIM e TERESA CRISTINA DA CUNHA PEIXOTO.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...