

REINTEGRAÇÃO DE POSSE - BEM IMÓVEL - COMODATO - TEMPO INDETERMINADO - NOTIFICAÇÃO - RESTITUIÇÃO - NÃO-OCORRÊNCIA - ESBULHO - POSSE PRECÁRIA - ALUGUEL - ARBITRAMENTO - LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA

Ementa: Ação de reintegração de posse. Comodato. Notificação. Não-atendimento. Esbulho. Aluguel. Arbitramento. Liquidação de sentença.

- O comodato por tempo indeterminado se extingue pela simples manifestação unilateral do dono do imóvel, sendo dever do comodatário restituí-lo ao comodante, quando interpelado por notificação e constituído em mora.

- Extinto o comodato e não devolvido o imóvel, configura-se o esbulho possessório, transformando em precária a posse, que, até então, era justa.

- O valor do aluguel do imóvel, devido durante o tempo de atraso na restituição, pode ser arbitrado na fase de liquidação de sentença.

Recurso provido em parte.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.02.710262-3/001 - Comarca de Belo Horizonte - Relator: Des. ROBERTO BORGES DE OLIVEIRA

Acórdão

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1.0024.02.710262-3/001, da Comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Alim da Silva e apelado Lima Drummond Comércio Empreendimentos Ltda., acorda, em Turma, a Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais DAR PARCIAL PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Presidiu o julgamento o Desembargador Alberto Vilas Boas, e dele participaram os Desembargadores Roberto Borges de Oliveira (Relator), Alberto Aluizio Pacheco de Andrade (Revisor) e Pereira da Silva (Vogal).

O voto proferido pelo Desembargador Relator foi acompanhado na íntegra pelos demais componentes da Turma Julgadora.

Belo Horizonte, 8 de novembro de 2005.
- *Roberto Borges de Oliveira* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Roberto Borges de Oliveira* - Cuida-se de ação de reintegração de posse ajuizada por Lima Drummond Comércio e Empreendimentos Ltda. em desfavor de Alim da Silva, em face da rescisão de contrato de comodato.

Devidamente citado, o suplicado contestou o feito (f. 70/73), apresentando, na mesma ocasião, sua reconvenção (f. 82/84).

Adoto o relatório da sentença e esclareço que o MM. Juiz monocrático julgou procedente o pedido exordial, consolidando a posse plena e exclusiva do imóvel nas mãos da suplicante, e condenou o suplicado ao pagamento do aluguel, fixado na notificação, desde a data do término do prazo assinalado para a desocupação do bem. Impôs ao vencido o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que não foram, entretanto, arbitrados. Julgou extinta a reconvenção, sem exame de mérito, nos termos do art. 267, IV, do CPC, condenando o reconvinte no pagamento das custas processuais, além de

honorários advocatícios, que fixou em 10% sobre o valor da reconvenção (f. 166/170).

Inconformado, o apelante alega que não constou a sua assinatura, ou das testemunhas, na primeira página do contrato de comodato. Dessa forma, não se pode afirmar, com certeza, que tenha o mesmo recebido, em empréstimo, os lotes lá descritos.

Aduz, também, que o citado pacto foi firmado em 21.06.93, ocasião em que a apelada não detinha a posse dos terrenos, haja vista que estes já eram utilizados pelo apelante desde 1974.

Assevera que o comodato foi simulado, sendo certo, ademais, que não se pode dar em comodato aquilo que não se tem.

Não pode prevalecer, outrossim, o valor do aluguel mensal, de R\$ 500,00, que foi fixado aleatoriamente pela apelada, sem que houvesse qualquer apreciação técnica da questão. Requer, em face do princípio da eventualidade, que o aluguel seja arbitrado em liquidação de sentença.

Postula o provimento do recurso, com a reforma da r. sentença recorrida.

Devidamente intimada, a apelada apresentou suas contra-razões (f. 186/195).

Conheço do recurso.

Compulsando os autos, verifico que a apelada juntou cópia de contrato de comodato do imóvel, objeto da lide, por prazo indeterminado, o qual foi firmado com o apelante e assinado por duas testemunhas (f. 19/20).

É certo, ademais - conforme já observei no julgamento do Agravo de Instrumento nº 478.242-9, proferido em 19.04.05 (f. 180/184) - que, em que pese ao apelante afirmar, aleatoriamente, que o referido contrato foi simulado, o mesmo não contesta a sua assinatura, aposta no referido documento, o que demonstra a sua veracidade, bem como a posse anterior da apelada.

Conforme preleciona Washington de Barros Monteiro, comodato é o

...contrato unilateral e a título gratuito, pelo qual alguém entrega a outrem coisa infungível, para ser usada temporariamente e depois restituída” (*Curso de Direito Civil - Direito das Obrigações*, 3. ed., São Paulo: Saraiva, 1962, v. 2, p. 213).

Da mesma maneira, esclarece Maria Helena Diniz, ao definir os traços característicos do comodato, que o comodante não perde o domínio do bem, continuando a ser o seu proprietário, se não, vejamos:

Obrigatoriedade de restituição da coisa emprestada após o uso, pois o comodante não perdeu o domínio, e continua sendo o seu proprietário... (*Curso de Direito Civil Brasileiro*, 14. ed., São Paulo: Saraiva, 1999, v. 3, p. 268).

E continua:

Não se admite, portanto, comodato perpétuo, pois se isso fosse permitido, ter-se-ia doação (ob. cit., p. 268).

Há de ser observado, além disso, que a apelada é, indubitavelmente, a proprietária dos lotes em questão, desde o ano de 1970, conforme se verifica no registro nº 31.062 do 1º Ofício de Imóveis.

Diante disso, considerando a notificação realizada (f. 15) e o esbulho praticado pelo apelante, agiu com acerto o douto Magistrado primevo, ao determinar a reintegração da posse dos lotes à apelada.

Isso porque o comodato por tempo indeterminado se extingue pela simples manifestação unilateral do dono do imóvel, sendo dever do comodatário restituí-lo ao comodante, quando interpelado por notificação e constituído em mora.

Assim, extinto o comodato e não devolvido o imóvel, opera-se o esbulho possessório, transformando em precária a posse, que, até então, era justa.

Nesse sentido:

Ação de reintegração de posse. Comodato. Extinção pela notificação. Esbulho. Prazo para desocupação do imóvel. Assistência judiciária. Ausência de pedido expresso. A negativa do comodatário em desocupar o imóvel emprestado, após ter sido regularmente notificado da extinção do comodato, caracteriza esbulho, fazendo o comodante jus a ser prontamente reintegrado na posse daquele bem... (TAMG, 5ª Câmara. Cível, AC nº 409.261-7, Rel. Juiz Elias Camilo, j. em 11.12.03, v.u.).

O recurso prospera, entretanto, na questão referente à fixação dos aluguéis.

Com efeito, o valor de R\$ 500,00, previsto na notificação de f. 15, foi fixado aleatoriamente pela apelada, sem que houvesse qualquer apreciação técnica da questão. Da mesma maneira, não houve, no curso do processado, a realização de qualquer perícia especializada, para esse mister.

Destarte, o aluguel deverá ser arbitrado em liquidação de sentença, nos termos dos arts. 603 e seguintes do CPC, conforme expressa a jurisprudência:

Possessória. Reintegratória. Comodato. Esbulho possessório. Boa-fé do comodatário. Benfeitorias. Indenização devida pelo comodante e direito de retenção. Comodatário notificado para restituir o bem. Mora. Obrigação de pagar aluguel/multa. Admissibilidade. Aplicação do art. 1.252 do Código Civil.

- (...).

- Se o comodato é denunciado por notificação judicial, ficando o comodatário constituído em mora ao deixar de entregar o bem no prazo assinalado na notificação, tem ele o dever de ressarcir o comodante, à base de aluguel do imóvel durante o tempo de atraso na restituição, podendo a fixação de tal aluguel se dar por regular arbitramento na fase de liquidação de sentença (TAMG, 4ª Câmara. Cível, AC nº 340.387-0, Rel. Paulo César Dias, j. em 19.09.01, v.u.).

Dou provimento parcial ao recurso, tão-somente para determinar que o valor do aluguel seja fixado em liquidação de sentença.

Fica mantida a condenação do apelante, nos encargos da sucumbência já impostos pela r.

sentença monocrática, haja vista que sua vitória foi mínima (art. 21, parágrafo único, do CPC).

Custas recursais, pelo apelante, em face das razões aludidas acima.

-:-:-