RECURSO ESPECIAL Nº 1.327.627 - RS (2012/0117065-0)

RECORRENTE : JONAS DA SILVA MOURA
ADVOGADO : CÁSSIO MOREIRA E OUTRO(S) - RS063005
RECORRIDO : JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA HERTER E OUTRO
ADVOGADO : SIMONE TERESA BARBOZA E OUTRO(S) - RS051215

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. João Batista de Oliveira Herter e Juliana Beulke Müller ajuizaram, em 31.03.2008, ação de reintegração de posse cumulada com ratificação de extinção de comodato em face de Jonas da Silva Moura. Narraram serem legítimos proprietários de terreno urbano localizado em Carazinho - RS, no qual se encontra edificada casa de alvenaria pré-moldada e inacabada. Afirmaram que, em 01º.07.2007, João Batista de Oliveira Herter (ainda solteiro) cedera o imóvel em comodato ao réu (à época, pastor da Igreja do Evangelho Quadrangular) *"para que este terminasse a obra com o objetivo de lá funcionar a Ministração Religiosa, Eventos Promocionais, Assistência Social, Educacional e Atendimentos Necessários à Comunidade"*.

Aduziram que o demandado não providenciara o término da construção, nem sequer dera ao imóvel a destinação especificada no contrato, deixando-o abandonado, o que, em 21.02.2008, motivou notificação extrajudicial na qual o comodante informou não ter mais interesse em manter o comodato, necessitando do bem para uso próprio. Aludindo a dificuldades financeiras, os autores apontaram sua intenção de concluir a obra para residirem no imóvel e que, apesar de inúmeras solicitações verbais, o réu não o desocupara, tendo-os recebido com ofensas. Alegaram que, apesar de efetuada nova notificação extrajudicial, também não conseguiram reaver o terreno.

Ao final, pleitearam: **(i)** o deferimento de liminar autorizando a reintegração de posse do imóvel indicado, sob pena de multa; **(ii)** a procedência da pretensão autoral voltada à ratificação da extinção do contrato de comodato, tornando-se definitiva a reintegração de posse; e **(iii)** a condenação do réu ao pagamento de aluguel mensal - no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais) -, devido a partir de sua constituição em mora.

Em 10.04.2008, sobreveio decisão interlocutória, proferida no âmbito de audiência de justificação prévia, deferindo a liminar a fim de reintegrar os autores na posse do imóvel, concedido, entretanto, o prazo de seis meses para o seu cumprimento. A referida tutela de urgência foi reformada em 30.05.2008, em virtude do julgamento

SEM REVISÃO

monocrático do agravo de instrumento interposto perante o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, cuja ementa ostenta o seguinte teor:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO POR PRAZO DETERMINADO. VINCULAÇÃO ESPECÍFICA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DENUNCIANDO O CONTRATO. RETOMADA. IMPOSSIBILIDADE.
> A liminar de reintegração de posse somente será deferida quando restarem comprovados, na análise sumária do feito, a posse anterior, o esbulho, sua data e a perda da posse em razão do esbulho.
> A posse decorrente de comodato, com prazo determinado, poderá ser retomada, antes do término de duração do contrato, desde que o proprietário necessite do imóvel de forma urgente e inesperada.
> A simples notificação dos autores, dando ciência ao réu de seu desejo de encerrar o contrato, não tem o condão de caracterizar o esbulho.
> Imprescindível maior produção probatória para demonstrar se existente, ou não, a alegada necessidade na retomada do imóvel.
> RECURSO PROVIDO EM DECISÃO MONOCRÁTICA.

O magistrado de piso julgou procedente a pretensão deduzida na inicial a fim de determinar a reintegração dos autores na posse do imóvel e, em razão do caráter dúplice da ação, condená-los ao pagamento das benfeitorias realizadas pelo réu, no valor de R$ 5.254,97 (cinco mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e noventa e sete centavos) a ser corrigido monetariamente pelo IGP-M desde 25.04.2008 e acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do trânsito em julgado da demanda. A verba honorária foi arbitrada em R$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais) em favor dos autores.

Irresignado, o réu interpôs apelação, sustentando a nulidade da sentença (por vício de julgamento *extra petita*), a inexistência de vício de consentimento dos autores quando da celebração do comodato por prazo determinado (cem anos) e a não configuração de esbulho (ou posse precária), a amparar a pretensão de reintegração de posse.

A Corte estadual negou provimento ao reclamo, nos termos da seguinte ementa:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO POR PRAZO DE CEM ANOS. PREFACIAL DE NULIDADE DA SENTENÇA AFASTADA.
> 1. A sentença não apresenta qualquer vício, tendo sido proferida nos limites da lide (art. 128 do CPC), e de forma fundamentada (art. 93, IX, da CF/88).
> 2. Restou claramente demonstrado que os demandantes deixaram-se levar por sua crença religiosa, cedendo em comodato o imóvel por tempo absurdo de 100 (cem) anos, surgindo daí a impossibilidade de restituição do bem. O extenso prazo estabelecido, ao inviabilizar a retomada do imóvel, fere a própria natureza do contrato de comodato. Portanto, detinham os demandantes todo o direito de se arrepender, sob pena de não terem mais o

SEM REVISÃO

> imóvel ao seu dispor, nem mesmo por meio de ação petitória. Sentença confirmada. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.

Opostos embargos de declaração pelo réu, os quais foram rejeitados na origem.

Nas razões do especial, fundado na alínea "a" do permissivo constitucional, o ora recorrente aponta violação dos artigos 128 e 460 do CPC de 1973, bem como do artigo 581 do Código Civil. Sustenta, em síntese: **(i)** a nulidade da sentença e do acórdão, que teriam incorrido em vício de julgamento *extra petita*, pois a procedência da reintegratória baseara-se em fundamentação jurídica diversa da expendida na inicial, sem a devida análise dos argumentos lançados na contestação; e **(ii)** *"que o contrato de comodato entabulado com prazo determinado somente poderá ser rescindido antes do prazo convencionado, suspendendo o uso e o gozo da coisa emprestada ao comodatário, se ficar comprovada necessidade imprevista e urgente do comodante"*, o que não foi demonstrado nos autos.

O prazo para oferecimento de contrarrazões decorreu *in albis*, tendo sido o recurso inadmitido na origem.

Os autos ascenderam a esta Corte por força do provimento do Agravo de Instrumento 1.430.321/RS.

É o relatório.

SEM REVISÃO

RECURSO ESPECIAL Nº 1.327.627 - RS (2012/0117065-0)
RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO
RECORRENTE : JONAS DA SILVA MOURA
ADVOGADO : CÁSSIO MOREIRA E OUTRO(S) - RS063005
RECORRIDO : JOÃO BATISTA DE OLIVEIRA HERTER E OUTRO
ADVOGADO : SIMONE TERESA BARBOZA E OUTRO(S) - RS051215

EMENTA

SEM REVISÃO

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não se vislumbra o vício de julgamento *extra petita* suscitado pelo ora recorrente. Com efeito, à luz dos artigos 128 e 460 do CPC de 1973 (reproduzidos nos artigos 141 e 492 do NCPC), a decisão judicial deve ostentar correlação/congruência com a causa de pedir remota (fatos jurídicos narrados) e o pedido deduzido na inicial, compreendido como *"aquilo que se pretende com a instauração da demanda e se extrai a partir de uma interpretação lógico-sistemática do afirmado na petição inicial, recolhendo todos os requerimentos feitos em seu corpo, e não só aqueles constantes em capítulo especial ou sob a rubrica 'dos pedidos'"* (**REsp 120.299/ES**, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, Quarta Turma, julgado em 25.06.1998, DJ 21.09.1998).

No que diz respeito ao vício de julgamento *extra petita*, é de sabença que sua configuração ocorre quando proferida decisão concessiva de tutela jurisdicional diversa daquela pretendida pelo autor.

Contudo, em se tratando de julgados proferidos sob a égide do Código Processual revogado, tal defeito não se vislumbra na hipótese em que o magistrado, adstrito às circunstâncias fáticas (causa de pedir remota) e ao pedido constantes nos autos, procede à subsunção normativa com amparo em fundamentos jurídicos diversos dos esposados pelo autor e refutados pelo réu.

Isso porque, em relação aos fundamentos jurídicos da decisão judicial anterior ao Novo CPC, prevalece o princípio da persuasão racional ou do livre convencimento motivado do magistrado, positivado no artigo 131 do código revogado, observados, outrossim, os adágios latinos *iura novit curia* e *da mihi factum, dabo tibi ius*.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. UTILIZAÇÃO DE FUNDAMENTOS

JURÍDICOS NÃO INVOCADOS PELAS PARTES, MAS RELACIONADOS AO PEDIDO DEDUZIDO NA PETIÇÃO INICIAL. JULGAMENTO *EXTRA PETITA*. NÃO CONFIGURAÇÃO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. INDÚSTRIA DE ALIMENTOS. IMPOSSIBILIDADE DE APROVEITAMENTO CUMULATIVO DE CRÉDITOS ORDINÁRIOS E PRESUMIDOS.

1. São inconfundíveis porque possuem natureza jurídica completamente distinta o objeto da lide e os fundamentos jurídicos para a respectiva composição. A decisão somente se caracteriza como *extra petita* quando o órgão judicial decide tema estranho e dissociado do pedido deduzido na demanda. **Diversa é a situação em que, para entregar a prestação jurisdicional nos estreitos limites da pretensão deduzida em juízo, a autoridade julgadora, mediante aplicação do princípio *iura novit curia*, se utiliza de fundamentos não necessariamente invocados pelas partes.**

(...)

6. Agravo Regimental não provido. (**AgRg no REsp 1438649/PR**, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 01.09.2016, DJe 06.10.2016)

AGRAVOS INTERNOS NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO VOLTADA AO CUMPRIMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE PINHEIROS PARA CORTE E COMERCIALIZAÇÃO. CUMULAÇÃO DE PEDIDO DE PERDAS E DANOS.

(...)

2. Vício de julgamento *extra petita*. **O aludido defeito refere-se à concessão de pedido diverso daquele deduzido na inicial e não ao fundamento esposado na decisão judicial, em relação ao qual prevalece o princípio do livre convencimento motivado do magistrado à luz do adágio latino *iura novit curia*.**

(...)

5. Primeiro agravo interno não provido. Posteriores agravos internos não conhecidos. (**AgInt no REsp 1.214.400/RS**, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 28.06.2016, DJe 01.08.2016)

RECURSOS ESPECIAIS DOS DEMANDADOS - AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXIGIBILIDADE CONTRATUAL AJUIZADA POR SINDICATO DE LOJISTAS OBJETIVANDO O AFASTAMENTO DA CLÁUSULA DE RAIO UTILIZADA NA LOCAÇÃO DE ESPAÇOS EM *SHOPPING CENTER* - TRIBUNAL *A QUO* QUE CONSIDEROU ABUSIVA A PRÁTICA POR VIOLAÇÃO À LIVRE CONCORRÊNCIA E INICIATIVA PRIVADA, MODIFICAÇÃO UNILATERAL DO PERÍMETRO DE ABRANGÊNCIA DA LIMITAÇÃO TERRITORIAL E PREJUÍZO AO CONSUMIDOR. IRRESIGNAÇÃO DAS RÉS.

(...)

4. **Não há falar em julgamento *extra petita*** em virtude de o Tribunal de origem ter considerado como razões de decidir argumento atinente à mudança unilateral da abrangência territorial da cláusula de raio ocorrida em 2002, **porquanto o julgador, para formar seu convencimento, não está adstrito à "causa petendi" remota (fundamento jurídico), mas sim à causa de pedir próxima ou imediata, ou seja, a todo o arcabouço fático-probatório que permeia a demanda.**

SEM REVISÃO

> (...)
> 13. Recursos especiais parcialmente providos para julgar improcedente a demanda. (**REsp 1.535.727/RS**, Rel. Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 10.05.2016, DJe 20.06.2016)

No caso, o magistrado de piso, procedendo ao confronto entre as circunstâncias fáticas narradas pelas partes e as provas testemunhais produzidas nos autos, concluiu pela procedência da pretensão reintegratória deduzida pelos autores, confirmando o esbulho decorrente da recusa do comodatário em restituir o bem objeto do comodato cuja resilição unilateral foi considerada regular. Tal exegese foi encampada pelo Tribunal de origem.

Nessa perspectiva, não há se falar em vício de julgamento *extra petita*, pois as decisões proferidas nas instâncias ordinárias não se afastaram da pretensão deduzida na inicial, dos argumentos lançados na contestação e das provas produzidas nos autos, sobressaindo tão somente o exercício do livre convencimento motivado pelos órgãos julgadores.

3. No mérito, a controvérsia está em definir se cabe reintegração de posse de imóvel cedido em comodato por prazo determinado (cem anos), especialmente quando o comodante, antes do termo final e sem aventar à necessidade imprevista e urgente, notifica o comodatário de seu desinteresse em manter a avença, pleiteando a restituição do bem, por quebra de confiança e/ou desvio de finalidade.

A sentença de procedência da pretensão reintegratória encontra-se assim fundamentada:

> De plano cabe destacar que para que seja reconhecida a procedência da ação de reintegração de posse, é indispensável à presença dos requisitos elencados no art. 927 do Código de Processo Civil, ou seja, posse anterior, esbulho ou turbação, data da turbação e a perda da posse.
> (...)
> **No caso dos autos, a relação negocial entre as partes tem origem em contrato de comodato, conforme demonstra o documento anexado à fl. 20. Nesse caso, para se verificar se há esbulho e se é caso de reintegração, faz-se necessário analisar a espécie de comodato e a razão pela qual a parte autora pretende retornar o imóvel.**
> Nesse particular, cabe destacar que o comodato pode ser realizado por duas formas: por prazo indeterminado, hipótese na qual bastará a notificação por parte do comodante ao comodatário no sentido de que pretende retomar o imóvel, para que a posse seja considerada precária e o pedido de reintegração de posse seja acolhido. Ou, ainda, por prazo determinado, como no caso dos autos. Nesse caso, acaso o comodante pretenda a desocupação do bem, deverá ser demonstrada a necessidade imprevista e urgente, conforme previsão legal do art. 581 do Código Civil, para que possa ocorrer a retomada do imóvel.

SEM REVISÃO

(...)

No caso dos autos, há duas peculiaridades que devem ser consideradas. Senão vejamos:

Em primeiro lugar verifica-se que no contrato de comodato não há previsão expressa no sentido de que o réu tinha a obrigação de construir no imóvel. Note-se que no contrato da fl. 20 somente consta na cláusula 3:

> ***3. A COMODATÁRIA se obriga a zelar pela conservação do imóvel que lhe é cedido em comodato, responsabilizando-se por todos os custos com a manutenção do mesmo, tendo direito sobre os bens adquiridos ou construídos no local. Os danos advindos do mau uso ou negligência na sua conservação serão suportados pela COMODATÁRIA que arcará com todas as despesas para a devida recuperação do bem.***

Desse modo, destaca-se que não há qualquer previsão no sentido de prever a possibilidade de retomada do imóvel, acaso a parte demandada não conclua a construção. Portanto, a ausência de conservação do bem ou, ainda, a ausência de conclusão da obra não é motivo suficiente para a extinção do comodato.

De outro norte, o segundo ponto a ser considerado e que autorizaria a rescisão do contrato e, em conseqüência, a retomada do imóvel, diz respeito à demonstração da necessidade imprevista e urgente de ocupação do bem. Todavia, não há qualquer prova nos autos nesse sentido. Pelo contrário, veja-se que a intenção do demandante era de doar o bem à IGREJA QUADRANGULAR, conforme relatou a testemunha Júlio Joceli Staine dos Santos à fl. 196:

> ***João Batista subiu no altar e testemunhou que estava doando o imóvel para a igreja Quadrangular. (.) PELO PROCURADOR DO RÉU: assinei como testemunha no contrato. Na hora de assinar o contrato o pastor perguntou se João Batista estava ciente do que ele queria e ele disse que sim. Não constava prazo no contrato para o término da obra.***

Diante disso, por oportuno, destaca-se que a verdadeira intenção do demandante era doar o bem a Igreja Quadrangular, o que restou claro inclusive em seu depoimento à fl. 194, e não ao Pastor demandado, conforme constou no documento da fl. 20.

Aliás, apesar de as testemunhas Elis Regina Tavares Otero (fl. 56) e testemunha Maria Cláudia de Oliveira (fl. 57), mencionarem que o objetivo da retomada é que as partes venham a residir no imóvel, o que se conclui é que o arrependimento da doação ocorreu em razão da troca de Igreja do Pastor. Veja-se que pelo depoimento do próprio réu é possível chegar a essa conclusão (fl. 195):

> *(...) sou pastor hoje da Igreja Internacional da Fé. Eu era pastor da Igreja do Evangelho Quadrangular. João Batista entregou o imóvel para mim, enquanto eu estava na Igreja do Evangelho Quadrangular. Quando João Batista entregou o terreno ele sabia que nós estávamos numa transição para mudar de igreja. João Batista fez o contrato no meu nome. Tenho uma igreja sede em Carazinho e mais quatro células vocacionadas que me ajudam na cidade. Estamos usando o imóvel e conservando o lugar para a Igreja Internacional da Fé.*

Não obstante o Pastor afirme que João Batista sabia dessa transição, essa afirmação não é digna de guarida. Note-se que a testemunha Júlio Jocelei

SEM REVISÃO

dos Santos, ouvida na forma compromissada, que assinou o contrato de comodato na condição de testemunha, é conclusiva em mencionar que o demandante não tinha conhecimento sobre a transição das Igrejas. Vejamos:

> *Naquela época que João Batista entregou o imóvel o pessoal não sabia que Jonas pretendia sair da Igreja Quadrangular. (...) Ele entregou o imóvel por cem anos para a igreja. Jonas é pastor da Igreja Internacional da Fé. O imóvel é utilizado pela Igreja Internacional da Fé. O imóvel não ficou para a quadrangular porque foi bem na época em que a igreja foi cindida. Jonas não devolveu o imóvel para João Batista por causa do contrato. (...) PELA PROCURADORA DOS AUTORES: na hora do contrato eu não tinha conhecimento que Jonas estava se desligando da Quadrangular. João Batista também não tinha conhecimento disso. Não sei se Jonas já estava legalizando a nova igreja dele.*

No mesmo sentido, depôs a testemunha Elis Regina Otero à fl. 198:

> *João Batista emprestou o imóvel para se fazer cultos. O objetivo era ceder para a igreja. Não sei por quanto tempo. Até uns tempos atrás Jonas fez uns cultos no imóvel.*

Não se ignora que Lauro Oliveira depôs à fl. 197 no sentido de que João Batista tinha conhecimento sobre a troca de igrejas. Porém, a referida testemunha prestou depoimento independente de prestar compromisso, pois inclusive faz parte da Igreja Internacional da Fé, que vem ocupando o imóvel. Logo, o seu depoimento deverá ser desconsiderado.

Portanto, embora não haja qualquer prova sobre a imprevista necessidade e nem mesmo quanto à urgência de retomada do bem, é evidente que a vontade de João Batista ao assinar o contrato de fl. 20 estava viciada, pois foi induzido em erro.

Em conseqüência disso, os demandantes deverão ser reintegrados na posse do imóvel.

Por fim, não se pode ignorar que Jonas e a Igreja Internacional da Fé investiram montante pecuniário na reforma do bem, o que foi inclusive mencionado pelos próprios demandantes, que destacaram que somente após manifestarem a intenção de retomada do imóvel que o réu o modificou. Diante disso, é evidente que o montante pecuniário desembolsado deverá ser devolvido ao réu.

O Tribunal de origem, por seu turno, negou provimento à apelação do réu, consignando a possibilidade de o autor se arrepender do comodato estipulado com prazo desarrazoado, consoante se extrai do seguinte excerto do voto condutor do acórdão recorrido:

> ...Depreende-se que nenhuma razão assiste ao apelante ao buscar pela reforma da sentença de primeiro grau.
>
> Em primeiro lugar, importante referir que, muito embora se tenha dado provimento ao agravo de instrumento interposto pelo réu, ora apelante, para sustar a liminar deferida aos autores/apelados, sob o fundamento de que ausentes os requisitos do art. 581 do Código Civil, entendo que, ao longo da instrução do feito, restou evidenciado o direito dos autores à reintegração.
>
> **Isso porque, pelo conjunto probatório, depreende-se que, apesar de ter sido firmado um comodato por prazo determinado, em momento algum os apelados tiveram a intenção de ceder o imóvel por um prazo**

SEM REVISÃO

tão longo, inviabilizando, assim, a sua retomada.

Nesse sentido, esclarecedor o depoimento pessoal do autor João Batista de Oliveira Herter, que declarou o seguinte:

> *"(..)quando eu construí um imóvel de 60m2, eu entreguei ao Jonas com intuito de cedê-lo por um tempo indeterminado, até quando eu precisasse do imóvel. Quando eu fui na casa do pastor ele disse que seria feito o contrato pelo período de cem anos, pois do contrário ele não iria assiná-lo. Eu aceitei a proposta devido aos ensinamentos do próprio pastor de que tudo o que eu pudesse entregaria para a igreja. Em nenhum momento pensei em fazer uma doação do referido imóvel para a igreja. (...)"* (fl. 194)

Dessa forma, tenho que restou claramente demonstrado que os demandantes deixaram-se levar por sua crença religiosa, cedendo em comodato o imóvel por tempo absurdo de 100 (cem) anos e surgindo daí a a impossibilidade de restituição do bem.

Além disso, vale referir que o extenso prazo estabelecido, ao inviabilizar a restituição do imóvel, fere a própria natureza do contrato de comodato que conforme ensina Washington de Barros Monteiro, *"(...) é contrato temporário; ele ou é convencional por prazo certo, determinado, preciso, ou então o empréstimo é por tempo indefinido, indeterminado, caso em que o tempo do contrato será o necessário para o comodatário possa servir-se da coisa para o fim a que se destinava: f) - finalmente, a última característica do contrato é a obrigação de restituir a coisa emprestada. Emprestando-a, conserva o comodante a respectiva propriedade (nemo commodando rem facit ejus, cui commodat); terminado o prazo contratual, ou usada a coisa, o comodatário deve restituí-la ao legítimo dono'.*

Nesse diapasão, também é a lição de Arnaldo Rizzardo que assim esclarece: *"Caracteriza esta figura contratual a temporariedade, isto é, a coisa emprestada deve ser devolvida. A utilização há de ser temporária. Fosse o contrário, constituiria a espécie uma doação"*.

Portanto, detinham os demandantes todo o direito de arrependerem-se, sob pena de não terem mais o imóvel ao seu dispor, nem mesmo por meio de ação petitória.

Concluo, por tais razões, que a sentença que julgou procedente o pedido de reintegração de posse em favor dos apelados deve ser mantida.

4. Nesse passo, como de sabença, a ação de reintegração de posse é o instrumento processual adequado à restituição da posse do bem àquele que tenha sido privado do poder físico sobre a coisa em virtude da ocorrência de um esbulho (artigo 926 do CPC de 1973, reproduzido pelo artigo 560 do NCPC, e artigo 1.210 do Código Civil).

O esbulho da posse, ou seja, a injusta subtração do poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa pode advir de **violência**, **precariedade** ou **clandestinidade**, consoante se depreende do artigo 1.200 do Código Civil, *verbis*:

> Art. 1.200. É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária.

Assim, além da perda da posse decorrente de ato de força ou ameaça

SEM REVISÃO

contra a pessoa do possuidor ou de seus detentores (**posse violenta**), há esbulho *"no ato daquele que, aproveitando-se da ausência do vizinho, arreda as divisas do imóvel, de modo a alterar-lhe os limites"* (**posse clandestina**) ou *"na conduta de quem se recusa a restituir o imóvel após o término da relação contratual que lhe conferiu a posse direta"*, incorrendo em abuso de confiança (**posse precária**) (Chaves, Cristiano e Rosenvald, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. Vol. 5. Salvador: Juspodivm, 2013, págs. 208/209).

Na espécie, o autor da ação possessória apontou **esbulho** decorrente da suposta **precariedade** da posse exercida por comodatário que, malgrado notificado via cartório extrajudicial, não procedera à **restituição do imóvel** objeto de **comodato por prazo certo** (cem anos).

Assim, para aferir se a recusa do comodatário em restituir o bem configura ou não o esbulho alegado pelo comodante (a ensejar a procedência da pretensão reintegratória), faz-se mister investigar os contornos do comodato pactuado entre as partes e a regularidade de sua extinção, tal como a moldura fática veio delineada exaustivamente pelas instâncias ordinárias.

5. Com efeito, o comodato é espécie de empréstimo gratuito mediante o qual o comodante cede, temporariamente, ao comodatário um bem infungível, para fins de uso, assumindo este último o dever de conservar a coisa para posterior restituição.

A gratuidade - assim como a infungibilidade do bem e a necessidade de tradição -, é característica fundamental do comodato, sendo certo que a cessão onerosa de uso caracteriza o contrato de locação ou o de arrendamento. Nessa perspectiva, a transferência provisória da posse direta da coisa ao comodatário não implica qualquer contraprestação em favor do comodante, cuja liberalidade traduz manifesto escopo solidário/benemerente.

Ademais, salvo estipulação em sentido contrário, o comodato tem natureza personalíssima (*intuitu personae*), pois a condição e as qualidades da pessoa do comodatário, no que diz respeito ao comodante, são relevantes para a celebração do contrato. No dizer de Serpa Lopes, cuida-se de negócio jurídico realizado *"em contemplação aos méritos ou à amizade existente entre comodante e comodatário"* (*in Curso de direito civil.* V. IV, pág. 321).

Em coerência com tal traço, há doutrinadores que fazem referência expressa à natureza fiduciária do contrato de comodato. Confira-se:

> (...) o contrato de comodato traz ínsito, em grau mais sensível do que a média dos outros contratos, o imperativo ético de lealdade e confiança

SEM REVISÃO

> recíprocas, dever jurídico anexo derivado do princípio da *boa-fé objetiva* (...). A essa conclusão chegamos, com certa facilidade, quando observamos que o comodante, nesta modalidade negocial, despoja-se da posse daquilo que lhe pertence para favorecer a outra parte. Força é convir que não costumamos emprestar algo a quem não nos inspira confiança; (...) (Gagliano, Pablo Stolze e Pamplona Filho, Rodolfo. *Novo curso de direito civil: contratos em espécie*. Vol. 4. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013, pág. 243)

Outra característica estrutural do comodato é a temporariedade, uma vez consabido que a entrega gratuita de bem sem intenção de restituição caracteriza o contrato de doação e não o de empréstimo. Não há, portanto, que se falar em comodato vitalício ou perpétuo.

Desse modo, o comodato pode ser contratado para vigorar por **prazo determinado** - o qual, em regra, deve ser respeitado por ambas as partes -, ou **indeterminado**, porém **determinável** à luz da destinação conferida ao bem emprestado.

Inexistindo previsão de prazo certo, presume-se que a duração do empréstimo observará o tempo necessário para que o comodatário utilize a coisa conforme sua destinação. Cuida-se do denominado comodato precário.

Tais modalidades de comodato (com ou sem prazo determinado), encontram-se expressas no artigo 581 do Código Civil, *verbis*:

> 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.

Nesse contexto, celebrado comodato por prazo certo, não poderá o comodante, em regra, reclamar a restituição do bem antes do decurso do lapso assinalado. Por outro lado, advindo o termo contratual, exsurgirá o dever do comodatário de restituir a coisa, sob pena de configuração automática da mora, não havendo, portanto, necessidade de interpelação judicial ou extrajudicial do devedor (mora *ex re*). Nessa hipótese, a não devolução da coisa emprestada no prazo fixado constitui a posse precária do comodatário e, consequentemente, caracteriza o esbulho ensejador da pretensão reintegratória do comodante.

Nesse sentido, confiram-se as ementas dos seguintes julgados desta Corte:

> RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMODATO POR PRAZO DETERMINADO. BENS MÓVEIS. EXTRAVIO. ALUGUEL. ART. 582 DO CÓDIGO CIVIL. FIXAÇÃO UNILATERAL PELO COMODANTE. DESNECESSIDADE DE PRÉVIA ESTIPULAÇÃO EM CONTRATO. ARBITRAMENTO JUDICIAL. POSSIBILIDADE.

SEM REVISÃO

> (...)
> 2. Nos contratos de comodato com prazo determinado, a mora se constitui de pleno direito no dia do vencimento da obrigação de restituição da coisa.
> (...)
> 5. Recurso especial provido. (**REsp 1.188.315/AM**, Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 05.08.2014, DJe 18.08.2014)
>
> ---
>
> CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. DESCARACTERIZAÇÃO DE COMODATO. REEXAME DE PROVA. VEDAÇÃO. SÚMULA 07 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA RECUSA NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSE PRECÁRIA. ESBULHO QUE JUSTIFICA AÇÃO POSSESSÓRIA.
> (...)
> III - A recusa do comodatário em restituir a coisa após o término do prazo do comodato, mormente quando notificado extrajudicialmente para tanto, implica em esbulho pacífico decorrente da precariedade da posse, podendo o comodante ser reintegrado na mesma através das ações possessórias.
> (...)
> V - Recurso Especial não conhecido. (**REsp 302.137/RJ**, Rel. Ministro Honildo Amaral de Mello Castro (Desembargador Convocado do TJ/AP), Quarta Turma, julgado em 15.09.2009, DJe 05.10.2009)

De outro giro, cuidando-se de comodato precário - isto é, sem termo certo -, o comodante, em regra, somente poderá invocar o direito de retomada (hipótese de resilição unilateral ou denúncia) após o transcurso do intervalo suficiente à utilização do bem, pelo comodatário, conforme sua destinação.

A constituição do devedor em mora reclamará, no caso, a prévia notificação judicial ou extrajudicial (mora *ex persona*), com a estipulação de prazo razoável para a restituição da coisa, cuja inobservância implicará a caracterização do esbulho autorizador do interdito possessório.

A superveniência de **necessidade imprevista e urgente** do comodante autoriza, entretanto, a retomada do bem objeto do comodato sem a observância de qualquer interregno. Ou seja, independentemente do tipo de comodato (com ou sem prazo certo), a restituição da coisa poderá ser requerida pelo comodante, a qualquer tempo, quando verificada necessidade imprevista e urgente devidamente certificada pelo Judiciário.

É que:

> Havendo uma extraordinariedade, não tem sentido prejudicar quem praticou uma liberalidade, privando-o da retomada de um bem que lhe pertence de pleno direito. Seria o exemplo do titular que, após emprestar um de seus dois imóveis, é vítima de um desabamento ou de uma

SEM REVISÃO

> desapropriação, ficando sem ter onde residir. Essa situação imprevista e urgente tem de ser reconhecida pelo juiz, que não deve atuar com rigidez, devendo ter na tela da imaginação o caráter da liberalidade praticada pelo benfeitor e a proteção da *dignidade humana* das partes envolvidas, procurando uma solução que garanta a justiça social e contratual. Somente após o reconhecimento da situação imprevista e urgente é que será autorizada a reintegração de posse. (Chaves, Cristiano e Rosenvald, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 4. Salvador: Juspodivm, 2013, pág. 762)

6. Voltando ao caso concreto, verifica-se que, consoante assente pelas instâncias ordinárias (à luz das provas produzidas nos autos): **(i)** as partes celebraram o comodato pelo prazo de cem anos; **(ii)** não há nos autos qualquer prova de necessidade imprevista e urgente de retomada do bem objeto do comodato; **(iii)** a intenção do comodante era ceder o imóvel, por tempo indeterminado, para a realização de cultos da Igreja do Evangelho Quadrangular, da qual o comodatário era pastor à época do pacto; **(iv)** o pastor, logo após a celebração da avença, passou a ser membro da Igreja Internacional da Fé, cujos cultos estão sendo ministrados no imóvel emprestado; e **(v)** à época da contratação, o comodante não tinha conhecimento de que o pastor/comodatário deixaria a Igreja do Evangelho Quadrangular.

Deveras, conforme antes acentuado, o comodato é contrato baseado na confiança entre comodante e comodatário, cuja temporariedade constitui marca essencial.

Desse modo, a fixação de lapso centenário, que supera a expectativa média de vida do ser humano, vai de encontro a tal característica do comodato, não podendo subsistir a cláusula contratual que possui o condão de transmudar a declaração de vontade do comodante em doação destinada à pessoa que sequer mantém vínculo com a instituição religiosa que se pretendia beneficiar.

Diante desse quadro, suprimida a referida previsão contratual, o exame da regularidade do pedido de retomada do bem deve observar a norma atinente ao comodato de prazo indeterminado

Assim, a constatação da precariedade da posse do comodatário (e, consequentemente, a configuração de esbulho) reclamaria a aferição do decurso de prazo razoável para a utilização do bem emprestado conforme sua destinação.

Contudo, à luz das conclusões perfilhadas pelas instâncias ordinárias - com base nas provas produzidas nos autos -, sobressai o fato de que o pastor/comodatário, abusando da confiança do comodante, procedeu ao uso do imóvel em flagrante dissonância com o propósito da celebração da avença, qual seja, a realização de cultos

SEM REVISÃO

da Igreja do Evangelho Quadrangular. De fato, ao se desligar da igreja, logo após o pacto, e ministrar cultos em outra instituição religiosa, o pastor/comodatário incorreu em evidente quebra de confiança, o que atinge a boa-fé do negócio jurídico, configurando causa apta a fundamentar a resilição unilateral (denúncia) promovida pelo comodante.

Como de sabença, os negócios jurídicos gratuitos (ou benéficos) devem ser interpretados estritamente (artigo 114 do Código Civil). Ou seja:

> (...) sendo certo que o negócio jurídico gratuito onera apenas umas das partes e beneficia a outra, caberá ao intérprete apenas acatar aquilo que efetivamente foi disposto pelo instituidor do benefício no exato sentido do teor da declaração. (Chaves, Cristiano e Rosenvald, Nelson. *Curso de direito civil: contratos*. Vol. 4. Salvador: Juspodivm, 2013, pág. 423)

Nessa perspectiva, afigura-se impositiva a observância do exato sentido da vontade do comodante extraído do acervo fático-probatório dos autos pelas instâncias precedentes: **a cessão de uso temporária do imóvel para fins de realização de cultos da Igreja do Evangelho Quadrangular e não de outra em relação a qual o comodante não apresente qualquer afinidade**.

O necessário atendimento à finalidade demonstrada pelo autor da liberalidade também pode ser extraída do artigo 582 do Código Civil, *verbis*:

> Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, **não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela**, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.

Nesse contexto, infere-se a regularidade da resilição unilateral do comodato operada mediante denúncia notificada extrajudicialmente ao comodatário (artigo 473 do Código Civil), pois o "desvio" da finalidade encartada no ato de liberalidade constitui motivo suficiente para deflagrar seu vencimento antecipado e autorizar a incidência da norma disposta na primeira parte do artigo 581 do retrocitado *codex*, sobressaindo, assim, a configuração do esbulho em razão da recusa na restituição da posse do bem a ensejar a procedência da ação de reintegração.

Importante destacar, outrossim, que, desde a inicial, o autor reporta ter sido, constantemente, alvo de ofensas por parte do pastor/comodatário e de membros da Igreja Internacional da Fé (nova congregação religiosa pastoreada pelo réu), donde se depreende, mais uma vez, a quebra da confiança ínsita ao comodato sem a qual fica inviabilizada a continuidade da liberalidade em detrimento da vontade do comodante.

Desse modo, o evidente comprometimento da confiança entre as partes -

SEM REVISÃO

fator predominante no comodato - autoriza a sua resilição unilateral, mediante revogação do pacto, a qual pode ser concretizada com a mera notificação extrajudicial, como ocorrido no caso em comento.

Nesse sentido, destaca-se o seguinte excerto doutrinário:

> Várias as causas que dão margem à extinção do comodato. De modo geral, dá-se o término conforme os princípios gerais de direito. Mas sobressai a denúncia, estabelecida na segunda parte do art. 582 (art. 1.252 do código anterior), que é a forma de constituir em mora a pessoa que utiliza a coisa. Esta medida, no entanto, é mais uma decorrência de causas que determinam a extinção. A denúncia coloca-se simplesmente como condição para a resilição, e depende de certas causas para se formalizar, conforme previsto no dispositivo acima, em combinação com o art. 581 (art. 1.250 do código revogado).
>
> Assim, mais próprio é discriminar as reais causas que levam à extinção:
>
> a) O vencimento do prazo convencional, se estipulado, ou o necessário, caso não pactuado para o uso concedido;
>
> b) O término da utilização a que se destinava a coisa, como na hipótese de se emprestar um trator para a lavração de uma determinada área;
>
> c) O perecimento da coisa. (...)
>
> d) A não conservação da coisa com diligência de bom pai de família, ou como se sua própria fosse, **em desacordo com o contrato ou com a natureza dela, nas formas do art. 582, primeira parte (art. 1.251 do código revogado)**. Ainda, se concede o uso e gozo a terceiro, sem o consentimento do comodante;
>
> e) O surgimento de necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, que permita a suspensão do uso e gozo antes de findo o prazo convencional, ou que vem determinado pelo uso outorgado - art. 581 (art. 1.250 do Código de 1916);
>
> f) A morte do comodatário, que, em geral, ordena a extinção.
>
> Tais circunstâncias não extinguem, *ipso jure*, o comodato, mas fazem nascer, em favor do comodante, o direito de resolver a relação estabelecida, com a restituição imediata da coisa.
>
> Conforme a segunda parte do art. 582 (art. 1.252 do código anterior), o comodatário constituído em mora responde pela coisa e pagará aluguéis que forem arbitrados pelo comodante.
>
> Não restituído o bem no dia fixado, incorre ele em mora, independentemente de interpelação. Se indeterminado o prazo, a partir da interpelação, em qualquer hipótese, responderá pelo bem, no modo já observado atrás. (Rizzardo, Arnaldo. *Contratos*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005, págs. 593/594)

Em sintonia com tal entendimento, revela-se correta a condenação do comodante à indenização das benfeitorias realizadas pelo comodatário, como determinado na origem, o que afasta o enriquecimento sem causa do instituidor da benesse.

Consequentemente, não merece reparo o acórdão estadual, que manteve a

SEM REVISÃO

procedência da pretensão reintegratória, por reconhecer a existência de esbulho possessório decorrente da negativa do comodatário de restituir a coisa emprestada após notificado extrajudicialmente para tanto.

Eventual discussão sobre a razoabilidade ou não do prazo assinalado para a devolução do bem revela-se inócua, uma vez ocorrida a notificação no ano de 2008, encontrando-se o réu, até o momento, na posse (ainda que precária) do bem.

6. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

É como voto.

SEM REVISÃO