



Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Tribunal de Justiça
Gabinete da Desembargadora Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL N. 0000010-75.2011.815.0451

ORIGEM: Vara Única da Comarca de Sumé

RELATOR: Juiz Ricardo Vital de Almeida, convocado para substituir a Des^a Maria das Neves do Egito de A. D. Ferreira

APELANTES: João Severino de Oliveira e Helena Maria de Oliveira

ADVOGADO: Sérgio Petrônio Bezerra de Aquino (OAB/PB 5368)

APELADO: José Gilberto de Almeida

ADVOGADO: Luciano Viana da Silva (OAB/PB 11.848)

APELAÇÃO CÍVEL. COMODATO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROCEDÊNCIA. INDENIZAÇÃO. DESOCUPAÇÃO QUE SÓ ACONTECEU 16 (DEZESSEIS) MESES DEPOIS DA CITAÇÃO. CONSTITUIÇÃO DA MORA. PAGAMENTO PELO USO DO BEM. ARTIGO 582 DO CÓDIGO CIVIL. LAUDO PERICIAL. EQUÍVOCO QUANTO AO LAPSO DA MORA. FIXAÇÃO DO VALOR MENSAL DO ALUGUEL/ARRENDAMENTO NO CURSO DA LIDE. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL.

- "O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante." (art. 582, segunda parte, do Código Civil).

- Na espécie, não há prova de que o promovido tenha sido notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel. Todavia o interesse dos proprietários em reaver a posse do bem restou configurado a partir do momento em que o comodatário foi citado e tomou conhecimento da presente ação (art. 240 do CPC).

- O valor da indenização, a título de utilização indevida do imóvel, corresponde ao resultado do número de meses em que o demandado esteve em mora, multiplicado pelo valor mensal do arrendamento apurado pela perícia.

- Recurso parcialmente provido.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos.

ACORDA a Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, **à unanimidade, dar provimento parcial ao recurso apelatório.**

Trata-se de apelação cível interposta por JOÃO SEVERINO DE OLIVEIRA e HELENA MARIA DE OLIVEIRA contra sentença (f. 232/240) proferida pela Juíza de Direito da Vara Única da Comarca de Sumé, que julgou parcialmente procedente o pedido elaborado pelos ora apelantes na ação de reintegração de posse movida em desfavor de JOSÉ GILBERTO DE ALMEIDA.

Os autores narraram, na peça de ingresso, que são proprietários da área de terra denominada "Santa Rita", medindo 60 hectares, situada no município do Congo. Relataram que o promovido demonstrou interesse em comprar a referida terra e, de boa-fé, permitiram que ele adentrasse no imóvel.

Considerando que o demandado não comprou o imóvel e se negou a desocupá-lo, os proprietários moveram a presente ação requerendo a reintegração de posse e a indenização por perdas e danos.

Durante a instrução o promovido desocupou o imóvel e requereu indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis realizadas na área discutida.

Na sentença, a magistrada determinou a reintegração do imóvel, afastou a indenização por perdas e danos e condenou os autores ao pagamento de indenização pelas benfeitorias.

Em seu recurso (f. 242/246), os promoventes defenderam que o laudo de f. 164/168 concluiu que o promovido tem de pagar-lhes R\$ 23.300,00 (vinte e três mil e trezentos reais) a título de arrendamento pelo esbulho, matéria que não teria sido observada pela juíza sentenciante. Com isso, requereram a reforma da sentença quanto a essa indenização por perdas e danos.

Contrarrazões pelo desprovimento da apelação (f. 249/252).

Parecer Ministerial sem opinar sobre o mérito do recurso (f. 258/261).

É o relatório.

**VOTO: Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA
Relator**

João Severino de Oliveira e sua esposa, Helena Maria de Oliveira, proprietários da área de terra denominada "Santa Rita", firmaram um contrato de comodato verbal por tempo indeterminado com José Gilberto de Almeida, autorizando que ele, na qualidade de futuro comprador, utilizasse o aludido imóvel até que se concretizasse a transação de compra e venda do bem.

A negociação de compra e venda do imóvel não deu certo e os proprietários solicitaram que José Gilberto de Almeida o desocupasse de forma amigável. Essa desocupação **não** aconteceu.

Judicialmente, os proprietários conseguiram a reintegração do bem, mas se voltaram contra a parte da sentença que julgou improcedente o pedido de indenização por perdas e danos, mesmo estando configurada a mora.

Acerca do tema, o Código Civil definiu o comodato como o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, que se perfaz com a tradição do objeto (art. 579 do Código Civil).

Apesar de tratar-se de um contrato gratuito, a não devolução do bem, depois de requerido pelo comodante, configura a mora e autoriza a condenação do comodatário ao pagamento de aluguel enquanto não restituí-lo, conforme dispõe o art. 582, segunda parte, do Código Civil, *in verbis*:

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.**

Ao lecionar sobre a matéria, Sílvio de Salvo Venosa, *in* Direito civil, contratos em espécie, 5. ed., 2005, p. 206, asseverou o seguinte:

Constituído o comodatário em mora, conforme o art. 582, segunda parte (antigo, art. 1.252), responderá ele pelos efeitos naturais dela, bem como pagará aluguel da coisa durante o tempo do atraso em restituí-la. Pode o comodante arbitrar o valor desse aluguel na petição inicial. Nada impede que o valor seja fixado no curso da ação, por intermédio dos meios de prova, inclusive perícia, se necessário, se o valor for impugnado pelo réu. Esse aluguel é imposto tanto para os móveis como para os imóveis,

sem distinção. Sua natureza é indenizatória pelo uso indevido da coisa, sua supressão em detrimento do comodante. Equivale a aluguel, por analogia à locação, mas a hipótese não transforma o negócio em locação.

Na espécie, não há prova de que o promovido José Gilberto de Almeida tenha sido notificado extrajudicialmente para desocupar o imóvel. Todavia o interesse dos proprietários em reaver a posse do bem restou configurada a partir do momento em que o comodatário foi citado e tomou conhecimento da presente ação (art. 240 do CPC), fato que ocorreu no dia 10/02/2011, data da juntada do competente mandado de f. 17.

Diante dessa citação e da negativa em restituir o bem, José Gilberto de Almeida se constituiu em mora e assim permaneceu até 09/06/2012, data em que desocupou o imóvel, conforme a declaração de f. 106.

Da citação até a desocupação passaram-se 16 (dezesesseis) meses, e não 17 (dezesete) anos, como afirmado no laudo de f. 164/168.

O referido laudo, no entanto, mostra-se servível para definir o valor indenizatório, pois estabeleceu que da área discutida havia 02 (dois) hectares de terra disponíveis para plantio, cujo valor do arrendamento por hectare era de R\$ 700,00 (setecentos reais) por mês, perfazendo um valor de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais) por mês.

Esse arbitramento do aluguel/arrendamento poderia, inclusive, ser fixado unilateralmente pelo comodante (art. 582 do Código Civil), mas sua estipulação por perito proporcionou maior segurança quanto aos valores, máxime pela possibilidade que as partes tiveram de falar sobre o laudo.

Dessa forma, multiplicando-se os 16 (dezesesseis) meses, referentes ao período em que o demandado esteve em mora, pelo valor mensal do arrendamento – R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), chega-se ao valor indenizatório de R\$ 22.400,00 (vinte e dois mil e quatrocentos reais).

Essa indenização se mostra devida e tal entendimento encontra amparo na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e desta Corte de Justiça. Vejamos:

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. **1. O comodatário, constituído em mora, responde pela restituição da coisa ou, na impossibilidade de fazê-lo, por perdas e danos. Responde, ainda, pelo pagamento de aluguel a ser arbitrado unilateralmente pelo**

comodante, consoante a inteligência do art. 582 do Código Civil. 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. **3. O aluguel decorrente da mora, em casos tais, é exigível independentemente de ter sido objeto de prévia estipulação contratual, sendo perfeitamente possível seu arbitramento posterior, pelo comodante, na via judicial ou até mesmo por notificação extrajudicial do comodatário.** 4. O arbitramento do aluguel, em todo caso, deve ser feito com razoabilidade e observância ao princípio da boa-fé objetiva, de modo a se evitar eventual abuso de direito ou indevido enriquecimento sem causa do comodante. 5. Recurso especial provido. (REsp 1188315/AM, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/08/2014, DJe 18/08/2014).

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMODATO. MORA DO COMODATÁRIO EM RESTITUIR O IMÓVEL EMPRESTADO. FIXAÇÃO UNILATERAL DE ALUGUEL PELO COMODANTE. POSSIBILIDADE DESDE QUE NÃO OCORRA ABUSO DE DIREITO. REVISÃO DA SUCUMBÊNCIA. PREJUDICADO O PEDIDO RELATIVO À COMPENSAÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (SÚMULA 306/STJ). **1. Constituído em mora o comodatário para a restituição do imóvel emprestado, fica ele obrigado ao pagamento de aluguel arbitrado unilateralmente pelo comodante.** 2. **O arbitramento, embora não deva respeito à média do mercado locativo, deve ser feito com razoabilidade, respeitando o princípio da boa-fé objetiva, para evitar a ocorrência de abuso de direito e do enriquecimento sem causa do comodante.** 3. Razoável o arbitramento do aluguel pelo comodante em valor inferior ao dobro da média do mercado locativo. 4. Com o acolhimento integral da pretensão da parte autora, prejudicados os pedidos de revisão da sucumbência e de compensação da verba honorária (Súmula 306/STJ). 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1175848/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/09/2012, DJe 26/09/2012).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEL PELA FRUIÇÃO DO BEM. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE DESOCUPAÇÃO. PAGAMENTO DO PERÍODO OCUPADO. RESPONSABILIDADE DO OCUPANTE. FIXAÇÃO. VALOR DO ALUGUEL. RAZOABILIDADE. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO - **É responsabilidade civil do ocupante do imóvel constituído em mora, o pagamento dos aluguéis após o decurso do prazo para desocupação.** - O arbitramento do valor correspondente ao aluguel pelo descumprimento da ordem de desocupação do imóvel é medida de inteira razoabilidade, devendo corresponder ao valor de mercado para locação do bem durante o período ocupado. (TJPB -

ACÓRDÃO/DECISÃO do Processo n. 00056090720078150751, 1ª Câmara Especializada Cível, Relator: Des. LEANDRO DOS SANTOS, j. em 10-03-2015).

Ante o exposto, **dou provimento parcial à apelação** para condenar o promovido José Gilberto de Almeida a indenizar os autores/apelantes em R\$ 22.400,00 (vinte e dois mil e quatrocentos reais), a título de arrendamento do imóvel pelo período que se constituiu a mora.

É como voto.

Presidiu a Sessão o Excelentíssimo Desembargador **OSWALDO TRIGUEIRO DO VALLE FILHO**, que participou do julgamento com **ESTE RELATOR** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição à Excelentíssima Desembargadora MARIA DAS NEVES DO EGITO DE A. D. FERREIRA) e com o Excelentíssimo Doutor **MIGUEL DE BRITTO LYRA FILHO** (Juiz de Direito Convocado, com jurisdição plena, em substituição ao Excelentíssimo Desembargador ABRAHAM LINCOLN DA CUNHA RAMOS).

Presente à Sessão a Excelentíssima Doutora **LÚCIA DE FÁTIMA MAIA DE FARIAS**, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Segunda Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa/PB, 14 de fevereiro de 2017.

Juiz Convocado RICARDO VITAL DE ALMEIDA
Relator