



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Banco do Conhecimento

Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DGCON/DIJUR)
Serviço de Pesquisa Jurídica (DGCON/SEAPE)

Data da atualização: 16.02.2011

COMODATO – ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0004071-74.2004.8.19.0204](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. JORGE LUIZ HABIB - Julgamento: 13/07/2010 - DECIMA OITAVA CAMARA CIVEL

**REINTEGRACAO DE POSSE
COMODATO
ESBULHO DO COMODATARIO
ARBITRAMENTO DE ALUGUEL
CARATER PUNITIVO
APLICACAO DOS PRINCIPIOS DA PROPORCIONALIDADE E
RAZOABILIDADE**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO. ESBULHO. FIXAÇÃO DE ALUGUEL. O réu ser condenado ao pagamento de indenização em razão do esbulho, mediante o pagamento a título de aluguel mensal desde a configuração do esbulho até a efetiva desocupação. Em relação ao pedido de fixação do aluguel em nível compatível ao valor de mercado, cumpre ressaltar que não foram produzidas provas efetivas e contundentes no sentido de ilustrar o real valor de mercado para o imóvel em questão. O aluguel possui conotação de pena e pode ser aleatoriamente arbitrado pelo comodante. O arbitramento do aluguel pelo comodante não possui apenas caráter indenizatório, mas também punitivo pela demora na entrega da coisa, o que possibilita a cobrança em patamar mais elevado do que o usualmente cobrado pela locação do imóvel. Neste sentido, aplica-se ao presente caso o art. 582, do Código Civil: O valor da construção realizada pelos réus deve ser aferida em liquidação de sentença, pois, conforme consignado na sentença, ".somente o perito tem conhecimento técnico necessário para apurar o valor de mercado do bem, considerando os materiais empregados, o acabamento, a idade real da construção e a sua localização.". Recurso desprovido.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 13/07/2010

=====

[0219260-33.2007.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CAETANO FONSECA COSTA - Julgamento: 26/05/2010 - SETIMA CAMARA CIVEL

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C COM COBRANÇA DE ENCARGOS E PEDIDO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS COMODATO - ENTREGA DAS CHAVES - SENTENÇA DE EXTINÇÃO - OMISSÃO - ENCARGOS E ALUGUÉIS NECESSIDADE DE PAGAMENTO.- Cuida a hipótese de Ação de Reintegração de Posse com pedido de

mandado liminar c/c cobrança de encargos de aluguéis e arbitramento de aluguéis, defendendo os Autores que possuía um contrato de comodato por prazo determinado, cujo término ocorreu em 31/12/99.- A cobrança de encargos e o arbitramento de aluguéis não foram apreciados pelo Juízo de primeiro grau.Aplicação do art. 515, 3º do Código de Processo de Civil.- Ainda que o Réu não tenha sido citado, tem-se que não resta dúvida que tomou ciência do processo, tal fato é notório diante dos inúmeros recursos e petições por ele interpostos, sendo certo que nem mesmo em suas Contra-Razões impugnou especificamente todos os fatos indicados na petição inicial.- O fato de ter devolvido voluntariamente o imóvel não o exime do pagamento dos encargos previstos no contrato de comodato, cuja cópia encontra-se a fls.16.- Responsabilidade do Recorrido em relação às despesas do imóvel que somente cessou após a entrega das chaves.- O pedido de arbitramento de aluguel deve ser acolhido, mas não no valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) indicado na exordial, mas em quantia similar à média do aluguel vigente nas salas vizinhas, devendo esta ser apurada em liquidação de sentença.- Aluguel que é devido após a notificação. - Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.Sentença parcialmente reformada.- Parcial provimento do Recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/05/2010

=====

[0034734-31.2008.8.19.0021](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. BENEDICTO ABICAIR - Julgamento: 10/03/2010 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONSTRUÇÃO EM LAJE.1. Trata-se de ação de reintegração de posse, na qual alegam os autores que construíram uma casa sobre a laje de sua residência para servir de moradia para seu falecido filho e a 1ª ré, mas tempos após a morte de seu filho, a 1ª ré, não mais residindo no imóvel, o cedeu para a 2ª ré, sem permissão.2. Depreende-se da análise dos autos que ocorreu, na hipótese, um comodato verbal por tempo indeterminado.3. Tratando-se de comodato por tempo indeterminado e havendo prova nos autos de que a ré foi notificada para desocupar o imóvel, encerrando-se, assim, o comodato, evidente o esbulho, sendo imperativa a reintegração. 4. Além disso, nos termos do art. 582 do Código Civil, o comodatário deve usar a coisa de acordo com o contrato ou a natureza da coisa. Assim sendo, entendo não ser possível no comodato o aluguel da coisa emprestada a terceiros, como ocorreu na hipótese dos autos.5. Perdas e danos que devem ser apuradas em liquidação da sentença.6. Por fim, não há que se falar em indenização ou retenção por benfeitorias por parte da ré, pois a prova testemunhal é no sentido de que foram os autores quem que custearam a construção da acessão.7. Provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 10/03/2010

=====

[0004662-50.2002.8.19.0028 \(2009.001.68762\)](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. MARIO GUIMARAES NETO - Julgamento: 23/11/2009 - DECIMA SEGUNDA CAMARA CIVEL

EMENTA - APELAÇÃO CÍVEL - DECISÃO MONOCRÁTICA - DIREITO CIVIL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE CONTRATO DE COMODATO - NOTIFICAÇÃO JUDICIAL PARA A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL - FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS MENSIS - NEGATIVA DE SEGUIMENTO AO RECURSO - CAPUT DO ART. 557 DO CPC.

Decisão Monocrática: 23/11/2009

=====

0022494-73.2008.8.19.0000 (2008.002.28461) - AGRAVO DE INSTRUMENTO
- 2ª Ementa
JDS. DES. CRISTINA SERRA FEIJO - Julgamento: 19/08/2009 - VIGESIMA CAMARA CIVEL

Agravo de Instrumento. Reintegração de Posse. Denúncia de comodato. Fixação de aluguéis até a entrega do imóvel. Pequena área de 293m² onde estava instalada apenas uma casa de bombas para fornecimento de água necessária a manutenção do parque fabril industrial da empresa, ora em recuperação judicial. Risco de grave lesão para a empresa ocupante do prédio encravado, impondo o provimento do agravo por ela interposto. Agravo manejado pela autora desprovido.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 19/08/2009

=====

0028677-57.2008.8.19.0001 (2009.001.37010) - APELACAO - 1ª Ementa
DES. SIRLEY ABREU BIONDI - Julgamento: 09/07/2009 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

Ação de Reintegração de Posse. Contrato de comodato verbal. Notificação extrajudicial para a desocupação do imóvel. Fixação de aluguéis mensais, sob pena de enriquecimento sem causa por parte dos réus apelantes que usufruíram o imóvel sem pagar a correspondente contraprestação. Inconformismo da parte ré que não encontra respaldo na prova dos autos. Sentença que merece ser mantida em sua íntegra por ter dado correta solução à lide. Questão amplamente debatida nas Câmaras Cíveis que autoriza exame e decisão pela Relatoria, nos termos do art. 557 do Código de Processo Civil, razão pela qual NEGOU SEGUIMENTO AO RECURSO, mantendo-se na íntegra a sentença recorrida.

Decisão Monocrática: 09/07/2009

=====

0013215-83.2001.8.19.0202 (2009.001.10364) - APELACAO - 1ª Ementa
DES. AZEVEDO PINTO - Julgamento: 20/05/2009 - DECIMA TERCEIRA CAMARA CIVEL

Apelação. Direito civil. Ação de reintegração de posse. Bem imóvel dado em comodato. Notificação do réu para desocupar o imóvel objeto do contrato. Imóvel contíguo àquele objeto do comodato também ocupado pelo réu, sem autorização para tanto. Ebulho possessório. Pleito reintegratório de ambos os imóveis e de condenação no pagamento de valores a título de aluguel. Posse direta de ambos os imóveis retomadas em fevereiro/2002 por decisão judicial. Sentença que julga procedente em parte a demanda. Reintegração na posse do imóvel objeto do comodato determinada pela sentença. Condenação por valores a título de aluguel, a ser apurado em liquidação. Recurso da autora. Pleito reintegratório de imóvel contíguo àquele dado em comodato cuja precariedade da posse restou configurada. Reintegração definitiva que deve ser concedida. Valor referente à contrapartida pelo uso e gozo do bem que também deve ser reconhecido. Frutos gerados pelo bem

que não foram auferidos pelo proprietário por culpa do réu. Indenização a título de aluguel que se reconhece. Princípio da vedação ao enriquecimento sem causa. Posição doutrinária. Valor do aluguel a ser apurado em liquidação de sentença, eis que o valor fornecido pela recorrente é desprovido de qualquer critério que convença esta Câmara da justiça do mesmo. Recurso a que se dá parcial provimento.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 20/05/2009

=====

[0011543-06.2002.8.19.0202 \(2008.001.52948\)](#) - APELACAO - 1ª **Ementa**
DES. GALDINO SIQUEIRA NETTO - Julgamento: 15/12/2008 - DECIMA QUINTA
CAMARA CIVEL

Ação de Reintegração de Posse. Imóvel cedido em comodato verbal. Notificação extrajudicial para desocupação. Sentença que julgou procedente o pedido reintegratório e condenou o réu em perdas e danos consistentes no pagamento de aluguel mensal relativo ao período em que o réu permaneceu no imóvel após o prazo determinado na notificação para desocupação. Conjunto probatório dos autos que aponta no sentido de que a posse do terreno foi inicialmente da autora, que nele construiu o imóvel em questão e mais dois pisos, tendo cedido o primeiro para o réu em comodato. Não comprovada a realização de benfeitorias pelo réu. Correta sentença recorrida. Não provimento do recurso.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 15/12/2008

=====

[0011827-65.2005.8.19.0054 \(2007.001.25467\)](#) - APELACAO - 1ª **Ementa**
DES. ISMENIO PEREIRA DE CASTRO - Julgamento: 11/07/2007 - DECIMA QUARTA
CAMARA CIVEL

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. NOTIFICAÇÃO JUDICIAL PARA DESOCUPAÇÃO. ESBULHO. PROVA DA POSSE ANTERIOR. ACESSÕES REALIZADAS QUE SE INCORPORAM À PROPRIEDADE DO DONO DO TERRENO. ART. 1.255, CAPUT, DO CC. Pretensão reintegratória da posse do imóvel dado à ré em comodato verbal, e de instituição de aluguel mensal até a efetiva restituição do imóvel. Notificação judicial da ré/apelada para desocupação do bem. Descumprimento. Ebulho. Configuração. Defesa restrita à afirmação da construção de acessão. Edificação de acessão que em nada altera a propriedade sobre o bem, sendo, em regra, incorporada a construção à propriedade. Art. 1.255 do CC. Inexistência de provas de que a construção realizada sobre o terreno teria sido promovida a expensas da aqui apelante, e de seu ex-marido, e não do pai deste, falecido cônjuge da apelada; e nem de que o valor desta superasse consideravelmente o valor do terreno. Prova oral que demonstrou que a obra teria sido realizada pelo extinto marido da apelante e que a apelada e seu ex-marido teriam de alguma forma para ela contribuído. Ausência de elementos para se aferir a participação de cada um ou, ainda, que a edificação teria sido feita em favor dos comodatários. Ônus processual de que não se desincumbiu a apelada. Art. 333, II, do CPC. Fixação de aluguel pela utilização do bem até sua efetiva desocupação em valor a ser arbitrado em fase de liquidação. Reforma da sentença. Acolhimento parcial do pedido. Provimento parcial do recurso.

Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 11/07/2007

=====

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Estruturação do Conhecimento (DGCON/SEESC)

Para sugestões, elogios e críticas: jurisprudencia@tjrj.jus.br