



Banco do  
Conhecimento



# COMODATO – ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS

Banco do Conhecimento/ Jurisprudência/ Pesquisa Seleccionada/ Direito Civil

## Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro

[0061337-94.2014.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. ANTONIO ILOIZIO B. BASTOS - Julgamento: 16/02/2016 - QUARTA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COMODATO VERBAL. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E FIXAÇÃO DE ALUGUEL. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO PARA SOMENTE REINTEGRAR A AUTORA NO IMÓVEL. PEDIDO CONTRAPOSTO DE USUCAPIÃO JULGADO IMPROCEDENTE. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. RECURSOS CONHECIDOS AOS QUAIS SE NEGA SEGUIMENTO. 1. Evidente a existência de comodato verbal entre as partes, o que por si só afasta um dos requisitos indispensáveis ao reconhecimento do instituto da usucapião, qual seja o animus domini, o que denota que os demandados tinham a simples posse ad interdicta e não a ad usacapionem. 2. Do conjunto probatório carreado aos autos constata-se que o imóvel estava em condições precárias de moradia, daí se infere que não havia como a autora perceber renda do imóvel que estava na posse dos réus. 3. As condições de habitabilidade só surgiram depois de iniciado o comodato e negar a indenização aos réus por certo implicaria em enriquecimento ilícito da autora. 4. Uma vez já reconhecido o direito de retenção dos réus pelas benfeitorias feitas no imóvel, a pretensa condenação ao pagamento dos aluguéis até a efetiva devolução do bem seria absurda. Réus que teriam o direito de não sair do imóvel enquanto não lhes for paga a competente indenização pelas benfeitorias implementadas, mas em contrapartida, a autora passaria a receber os aluguéis, porque os réus ali permaneceriam (embora exercendo o direito de retenção) e a situação se perpetuaria pelo simples fato de a autora deixar de cumprir com sua obrigação de ressarcir os réus pelas benfeitorias. 5. Recursos conhecidos aos quais se nega seguimento como permite o artigo 557, caput, do CPC.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 16/02/2016 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/03/2016 (\*)

=====

[0404842-33.2012.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CAMILO RIBEIRO RULIERE - Julgamento: 16/02/2016 - PRIMEIRA CAMARA CIVEL

Ação objetivando o autor a fixação de importância no percentual de 50% da média de aluguel pela ocupação exclusiva da ré em imóvel mantido em condomínio pelo ex-casal litigante. Sentença que condenou a demandada ao pagamento de aluguel fixado em 0,5% do valor do imóvel, segundo a tabela oficial do ITBI, ao pagamento mensal de metade do condomínio e do valor do IPTU, além das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação. Obrigação da ré, por utilizar, exclusivamente, o imóvel comum, ao pagamento do IPTU, cotas condominiais e demais encargos relacionados com o uso do bem. Pretensão de obter reembolso de parcelas de financiamento, apreciada no apenso. Possibilidade de ser pleiteada a extinção do condomínio e o arbitramento do aluguel decorrente do uso exclusivo por um dos condôminos, sob pena de enriquecimento ilícito Artigo 1.322 do Código Civil. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, nas hipóteses de copropriedade, a extinção do comodato gratuito opera-se com a citação na ação promovida para a fixação da indenização devida àquele coproprietário privado do uso do bem. Modificação da Sentença para que seja apurado o valor locatício por liquidação de sentença por arbitramento. Ônus sucumbenciais corretamente fixado - Provimento parcial das Apelações.

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 16/02/2016 (\*)

=====

[0022044-04.2011.8.19.0202](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. LUCIO DURANTE - Julgamento: 01/02/2016 - DECIMA NONA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CIVEL. RECURSO ADESIVO. AÇÕES REIVINDICATÓRIA E OBRIGAÇÃO DE FAZER JULGADAS EM CONJUNTO. PROCEDÊNCIA DA PRIMEIRA E PROCEDÊNCIA PARCIAL DA SEGUNDA. COMODATO VERBAL EXTINTO POR MEIO DE NOTIFICAÇÃO COM PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO, QUE RESTOU DESATENTIDO. INDENIZAÇÃO PELAS BENFEITORIAS REALIZADAS. FIXAÇÃO DE ALUGUEL PELA UTILIZAÇÃO INDEVIDA DO IMÓVEL. PAGAMENTO DEVIDOS A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO ATÉ A DATA DA DESOCUPAÇÃO, APURADO EM LIQUIDAÇÃO POR ARBITRAMENTO. AFASTAMENTO DA LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ. Comodato verbal. Efetivada a notificação e fixada a ilegitimidade da posse exercida pela Igreja pela ausência de restituição do bem, cabível o arbitramento de aluguel em favor dos proprietários até que seja restituído o bem, o qual deverá ser pago a partir da notificação. Aplicação da norma do artigo 582 do CC. Pagamento de aluguel decorrente da mora é devido por força de lei e independe de previsão contratual. Litigância de má fé somente se configura quando a conduta processual exorbita a esfera do direito de ação ou de defesa, em que a parte, conhecedora da realidade, traz aos autos situação diversa, com dolo de prejudicar a parte contrária e vencer a demanda. Condenação que não se acolhe por não configurada nenhuma das previstas no artigo 17 do Código de Processo Civil. NEGATIVA DE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 01/02/2016 (\*)

=====

[0074518-90.2010.8.19.0038](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. CEZAR AUGUSTO R. COSTA - Julgamento: 02/10/2015 - OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. COMODATO. NOTIFICAÇÃO PARA DESOCUPAÇÃO. MORA DO COMODATÁRIO. ESBULHO. INDENIZAÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. Ação objetivando reintegrar o autor na posse do imóvel objeto de celebração de comodato junto à parte ré. Artigos 926 e 927, ambos do Código de Processo Civil. Contrato de comodato. Artigo 579 do Código Civil. O imóvel pode ser reclamado pelo comodante. Notificação do comodatário para retomada do bem. Configurado o esbulho a justificar a determinação de reintegração na posse. Artigo 927, II, do Código de Processo Civil. Constituído em mora o réu e configurada a precariedade de sua posse, até sua efetiva desocupação cabe a fixação de aluguel com natureza de indenização devida pelo uso da coisa. Artigo 582 do Diploma Civil. Arbitramento do valor do aluguel em liquidação de sentença. Em relação à sucumbência, a municipalidade, por força do disposto no artigo 17, IX, da Lei Estadual 3.350/99, está dispensada do pagamento das custas processuais. Entretanto, essa isenção não abrange a taxa judiciária, consoante teor do verbete sumular nº 145 deste Tribunal. Precedentes. Decisão monocrática. Artigo 557, caput, do Código de Processo Civil. RECURSOS CONHECIDOS. DESPROVIMENTO DA APELAÇÃO DO AUTOR. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO DO RÉU apenas para excluir a condenação em custas judiciais. DE OFÍCIO, condenação do Município réu ao pagamento da taxa judiciária, na forma do artigo 475, I do Código de Processo Civil, observadas as isenções legais de reciprocidade fiscal.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 02/10/2015 (\*)

=====

[0083790-69.2003.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. INES DA TRINDADE - Julgamento: 10/07/2015 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COISA MÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, COM A FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS PELO PERÍODO ENTRE A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E A EFETIVA ENTREGA DOS BENS. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ENTRE A AUTORA E A RÉ, NO QUAL A RÉ PRESTARIA SERVIÇOS DE TELEFONIA À AUTORA. PARA DESENVOLVIMENTO DO CONTRATO A AUTORA DEU EM COMODATO DIVERSOS EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES, QUE FORAM INSTALADOS NOS ENDEREÇOS DA RÉ, EM DIVERSOS ESTADOS. DEVIDAMENTE NOTIFICADA A RÉ NÃO DISPONIBILIZOU OS EQUIPAMENTOS À AUTORA. CONSTITUIÇÃO EM MORA DA COMODATÁRIA. ART. 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. A RÉ NÃO NEGA QUE A AUTORA SEJA

PROPRIETÁRIA E POSSUIDORA INDIRETA DOS BENS RECLAMADOS, MAS SUSTENTA QUE SERIA SUA RETENÇÃO LÍCITA, DIANTE DA DÍVIDA QUE POSSUI A AUTORA NO CONTRATO NÃO ADIMPLIDO. TODAVIA, A EXISTÊNCIA DE DÉBITO DA AUTORA COM A RÉ NÃO AUTORIZA A RETENÇÃO DOS BENS DADOS PELA AUTORA À RÉ, EM VERDADEIRO COMODATO, PORQUE À TÍTULO GRATUITO, AINDA NO PRÓPRIO INTERESSE DA AUTORA, PARA QUE A RÉ DESENVOLVESSE O CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ESBULHO CONFIGURADO A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO. ART. 582 DO CÓDIGO CIVIL. A NEGATIVA DE ENTREGA DO BEM GERA A POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PARA O AUTOR QUE SE VIU PRIVADO DO BEM. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO. ART. 557 CAPUT.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 10/07/2015 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 26/08/2015 (\*)

[Íntegra do Acórdão](#) - Data de Julgamento: 23/09/2015

=====

[0066212-93.2003.8.19.0001](#) - APELACAO - 1ª Ementa

DES. INES DA TRINDADE - Julgamento: 10/07/2015 - SEXTA CAMARA CIVEL

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. COISA MÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA, COM A FIXAÇÃO DE ALUGUÉIS PELO PERÍODO ENTRE A NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL E A EFETIVA ENTREGA DOS BENS. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ENTRE A AUTORA E A RÉ, NO QUAL A RÉ PRESTARIA SERVIÇOS DE TELEFONIA À AUTORA. PARA DESENVOLVIMENTO DO CONTRATO A AUTORA DEU EM COMODATO DIVERSOS EQUIPAMENTOS DE TELECOMUNICAÇÕES, QUE FORAM INSTALADOS NOS ENDEREÇOS DA RÉ, EM DIVERSOS ESTADOS. DEVIDAMENTE NOTIFICADA A RÉ NÃO DISPONIBILIZOU OS EQUIPAMENTOS À AUTORA. CONSTITUIÇÃO EM MORA DA COMODATÁRIA. ART. 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. A RÉ NÃO NEGA QUE A AUTORA SEJA PROPRIETÁRIA E POSSUIDORA INDIRETA DOS BENS RECLAMADOS, MAS SUSTENTA QUE SERIA SUA RETENÇÃO LÍCITA, DIANTE DA DÍVIDA QUE POSSUI A AUTORA NO CONTRATO NÃO ADIMPLIDO. TODAVIA, A EXISTÊNCIA DE DÉBITO DA AUTORA COM A RÉ NÃO AUTORIZA A RETENÇÃO DOS BENS DADOS PELA AUTORA À RÉ, EM VERDADEIRO COMODATO, PORQUE À TÍTULO GRATUITO, AINDA NO PRÓPRIO INTERESSE DA AUTORA, PARA QUE A RÉ DESENVOLVESSE O CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. ESBULHO CONFIGURADO A PARTIR DA NOTIFICAÇÃO. ART. 582 DO CÓDIGO CIVIL. A NEGATIVA DE ENTREGA DO BEM GERA A POSSIBILIDADE DE ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS PARA O AUTOR QUE SE VIU PRIVADO DO BEM. SENTENÇA QUE SE CONFIRMA. RECURSO QUE SE NEGA PROVIMENTO. ART. 557 CAPUT.

**Íntegra do Acórdão em Segredo de Justiça** - Data de Julgamento: 10/07/2015 (\*)

**Íntegra do Acórdão em Segredo de Justiça** - Data de Julgamento:  
26/08/2015 (\*)

**Íntegra do Acórdão em Segredo de Justiça** - Data de Julgamento:  
23/09/2015

=====

[0442763-26.2012.8.19.0001](#) - APELACAO -1ª Ementa

DES. EDSON VASCONCELOS - Julgamento: 15/04/2015 - DECIMA SETIMA CAMARA CIVEL

ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS e IMÓVEL COMUM AINDA NÃO PARTILHADO e USO EXCLUSIVO POR EX-CÔNJUGE e VALOR FIXADO TENDO POR TERMO INICIAL A DATA DA PUBLICAÇÃO DA SENTENÇA ATÉ A EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO e INCONFORMISMO DA AUTORA e ALTERAÇÃO DO DIES A QUO PARA INCIDÊNCIA DO ALUGUEL e DATA DA CITAÇÃO e PERÍODO ANTERIOR CONSIDERADO COMO COMODATO e HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS ARBITRADOS EM CONFORMIDADE COM OS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. Presume-se a concordância com a utilização exclusiva e gratuita de imóvel comum pelo ex-cônjuge até o ajuizamento da ação. O termo inicial para incidência dos alugueis é a data da citação, em que se revela a pretensão da autora de extinguir o condomínio. Precedentes desta Corte e do STJ. Valores que deverão ser apurados em liquidação de sentença, deduzindo-se a importância já depositada. Parcial provimento ao recurso.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 15/04/2015 (\*)

=====

[0134263-44.2012.8.19.0001](#) - APELACAO -1ª Ementa

DES. MONICA DE FARIA SARDAS - Julgamento: 24/02/2015 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO E COBRANÇA DE ALUGUEIS. AUSÊNCIA DE CONEXÃO. SUM. 235. DO STJ. COMPETÊNCIA DO JUÍZO CÍVEL. COPROPRIEDADE DE IMÓVEL. POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DE ALUGUEL A TÍTULO DE INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA. 1. Preliminar de conexão afastada. Súmula 235 do STJ: eA conexão não determina a reunião dos processos, se um deles já foi julgado.e 2. Preliminar de incompetência afastada. Matéria estritamente patrimonial, sendo o juízo cível competente para o seu julgamento. 3. A ocupação exclusiva de imóvel por um dos coproprietários é capaz de justificar a fixação de aluguel a título de indenização. 4. Enquanto não houver a extinção do condomínio sobre o imóvel, a copropriedade permanece. 5. Aplicação das regras que regem o instituto do condomínio, notadamente o art. 1.319 do Código Civil, ao estabelecer que cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa. 6. A indenização ao coproprietário privado da fruição deve ser fixada a partir da citação, pois antes desta há presunção de comodato gratuito.

Precedentes do STJ e do TJRJ. 7. Valor razoável arbitrado, compatível com o valor de mercado da região em que se localiza o imóvel. 8. Erro de cálculo na Sentença. Correção de Ofício. NEGATIVA DE PROVIMENTO AO RECURSO PRINCIPAL. RECURSO ADESIVO PREJUDICADO.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 24/02/2015 (\*)

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 05/03/2015

Para ver todas as Ementas desse processo. [Clique aqui](#)

=====

[0015645-19.2012.8.19.0203](#) - APELACAO -1ª Ementa

DES. MONICA COSTA DI PIERO - Julgamento: 10/02/2015 - OITAVA CAMARA CIVEL

APELAÇÃO CÍVEL. ARBITRAMENTO DE ALUGUEL. REVELIA. IMÓVEL EM CONDOMÍNIO UTILIZADO EXCLUSIVAMENTE PELA EX-COMPANHEIRA. TERMO INICIAL. 1. Ação de cobrança a fixação de 50% do valor do aluguel de imóvel comum ocupado exclusivamente pela ré, ex-companheira do autor. Sentença de procedência, fixando como termo inicial para incidência do aluguel o trânsito em julgado da sentença. Insurgência do suplicante. 2. O autor insurge-se, tão somente, quanto ao termo inicial para a incidência do aluguel. 3. A indenização, correspondente ao uso exclusivo da propriedade comum, é devida a partir da citação, diante da presunção de comodato gratuito anterior ao ajuizamento da demanda que pediu a fixação do aluguel. Precedentes do STJ. 4. Recurso parcialmente provido.

[Decisão Monocrática](#) - Data de Julgamento: 10/02/2015 (\*)

=====

**Diretoria Geral de Comunicação e de Difusão do Conhecimento (DGCOM)**  
**Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento (DECCO)**

Elaborado pela Equipe do Serviço de Pesquisa e Análise de Jurisprudência (SEPEJ) da  
**Divisão de Gestão de Acervos Jurisprudenciais (DIJUR)**

Disponibilizado pela Equipe do Serviço de Captação e Estruturação do Conhecimento (SEESC) da  
**Divisão de Organização de Acervos do Conhecimento (DICAC)**

**Data da atualização: 13.05.2016**  
Para sugestões, elogios e críticas: [jurisprudencia@tjrj.jus.br](mailto:jurisprudencia@tjrj.jus.br)