

A obrigação de restituir o imóvel no contrato de comodato

O **contrato de comodato** é uma espécie contratual relativamente desconhecida entre a população. No entanto caracteriza-se por ser um contrato a título gratuito pela qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir. Este é um contrato que se encontra regulado no artigo 1129.º do Código Civil.

Acontece que, o contrato em apreço tem vindo a ser discutido, mormente em jurisprudência, tal como se pode provar pelo Acórdão proferido pelo Supremo Tribunal de Justiça, a 9 de julho de 2024, à margem do processo n.º 3068/21.2T8STR.E1.S1, e relator Leonel Gentil Marado Seródio.

Alegou a Autora, em síntese, que é proprietária de um prédio urbano que as Rés ocupam desde 2008, sem o seu consentimento e sem qualquer título legítimo e que, em consequência dessa ocupação, sofreu danos nos montantes peticionados. No entanto, vieram as Rés contestar, arguindo a exceção da prescrição da indemnização que veio a Autora pedir, bem como, a impugnação de parte da factualidade alegada por aquela. Além disso, vieram as demandadas, em reconvenção, com fundamento na celebração de um contrato de comodato que incidiu sobre o prédio reivindicado, peticionar que fosse reconhecida às Rés a sua qualidade de comodatárias do imóvel em discussão, fixando-se a este comodato, carácter vitalício.

Sucede que, foi proferida sentença que julgou a ação improcedente e a reconvenção parcialmente procedente. Todavia, como seria expectável, veio a Autora recorrer da decisão, tendo o Tribunal da Relação do Porto, por acórdão proferido, decidido revogar parcialmente a sentença e *“condenar as rés a reconhecerem a autora como dona e legítima proprietária do imóvel (...) e condenadas a entregá-lo à autora completamente livre e devoluto de pessoas e bens, devendo as rés suportar o pagamento do valor de 350,00 euros por mês, desde a citação até à entrega efetiva do imóvel, com atualizações anuais às taxas fixadas legalmente para as rendas livres e julgar improcedente o demais peticionado pela autora.”*

Naturalmente, vieram as recorrentes referir que o Tribunal violou o disposto nos artigos 662.º, n.º 1 e 674.º, n.º 1 alíneas b) e c), ambos do CPC, ao alterar a factualidade julgada. Contudo, a reapreciação por parte do Tribunal da Relação da decisão de facto impugnada comporta, numa das suas vertentes fundamentais, a análise crítica da prova, em conformidade com o disposto no artigo 662.º, n.º 1, e nos termos dos artigos 607.º, n.º 4 e 5, aplicável, com as necessárias adaptações, aos acórdãos da Relação por via do artigo 663.º, n.º 2, do CPC. Pelo que, a Relação, goza de autonomia decisória, competindo-lhe formar e formular a sua própria convicção sobre os meios de prova sujeitos a livre apreciação, sem exclusão do uso de presunções judiciais. Torna-se necessário sustentar a decisão através dos meios de prova disponíveis; no entanto, não invalida a autonomia decisória por parte da Relação.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto -
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1.º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17.º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA
ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
ADVOGADOS (AEA)



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto -
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

Dessa forma, só em situações como o desrespeito pelas regras que exijam certa espécie de prova para a prova de determinados factos, ou imponham a prova, indevidamente desconsiderada, de determinados factos, a Relação tenha ofendido norma legal, o seu juízo padeça de lógica ou assente em factos não provados é que o Supremo Tribunal de Justiça poderá interferir na decisão de matéria de facto, por parte da Relação.

No mais, e tendo em conta toda o caso relativo ao comodato, foi julgado por provado em sede 1ª instância que *“O sogro e avô das aqui rés, na qualidade de representante da autora, disse sempre ao seu falecido filho, e às aqui rés, que enquanto não lhes construísse a casa/moradia para habitar, poderiam viver no apartamento (prédio dos autos) a título gratuito”*. Consequentemente, em audiência de julgamento foram ouvidas testemunhas, nomeadamente um dos sócios da autora que era cunhado da 1ª Ré, o qual também mencionou a existência da cedência gratuita a que temos vindo a fazer alusão. Além disso, foi ouvido também a testemunha, pai da 1.ª Ré, que indicou *“ter cedido (doado) à sua filha (e genro) o terreno onde iria ser construída a moradia que o representante da autora prometeu executar.”*

Foi entendido pelo Tribunal que a testemunha *“Esclareceu, de forma serena e coerente, os contornos do negócio que então foi estabelecido, designadamente quando à cedência do aludido terreno e à promessa de construção assumida pelo representante da autora, tendo o Tribunal formado a convicção segura de que os factos ocorreram da forma que o depoente relatou em sede de audiência final”*, pelo que o tribunal atribuiu credibilidade e convenceu-se desta versão dos acontecimentos, fazendo uso do seu poder de livre apreciação da prova.

Posto isto, é do entendimento do Supremo Tribunal de Justiça, de que não existe qualquer razão ou fundamento para afastar a convicção da Relação. Sendo que não existe qualquer fundamento legal para o STJ censurar o acórdão recorrido.

Em boa verdade, apesar do contrato de comodato ser uma **cedência gratuita**, não nos podemos esquecer do valor que se poderia retirar do arrendamento de um imóvel. Foi provado que o valor de arrendamento para o imóvel rondaram os valores entre € 225,00 e € 300,00 nos anos de 2005 até 210, € 300,00 e € 350,00, entre 2010 e 2015, e €350,00 e € 400,00 nos anos entre 2015 e 2021.

Não obstante, a questão essencial é perceber se existe ou não fundamento para condenar as Rés a restituir o imóvel. Sendo o prédio reivindicado propriedade da autora, titular desse direito é a sociedade, não são os sócios. Contudo, foi pelo o acórdão recorrido julgado provado que o Sr., *“não atuou na qualidade de representante da sociedade/autora, quando cedeu o imóvel em causa ao falecido marido da Ré e às Rés para neles habitarem, a título gratuito, carecia de legitimidade substantiva para celebrar o contrato de comodato, pois, pessoalmente não era titular de qualquer direito de gozo sobre o imóvel”*. Por essa razão, foi alterada a decisão da matéria de facto, alterando todo o enquadramento jurídico da sentença recorrida, uma vez que na sentença de 1.ª instância, foi julgado provado de que tal Sr, teria agido na qualidade de representante da Autora.

RIGOR E PROFISSIONALISMO,
NA PROCURA DAS MELHORES
SOLUÇÕES.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Largo da Paz, 41
4050-460 Porto –
Portugal

LISBOA

(em parceria)
Rua de Campolide,
31, 1º Dto.
1070-026
Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
Rua Tabatinguera,
140, 17º - Centro
01020-901 São
Paulo - SP - Brasil

Inviabilizando, dessa forma, a validade e eficácia do contrato de comodato celebrado. Restava, por isso, às Rés, demonstrar a validade do alegado contrato de comodato, uma vez que vieram invocar a recusa da restituição do imóvel. Sendo certa a factualidade provada relativamente à cedência do imóvel efetuada por quem não era titular de qualquer direito de gozo sobre o imóvel, o contrato de comodato era ineficaz relativamente à autora.

De todo o modo, na casualidade de ter existido um contrato de comodato válido, entende-se que não assistiria razão às Rés. Isto porque, da factualidade provada não resultou que fosse apenas o comodatário o falecido marido da Ré, uma vez que foi dito pela testemunha sogro e avô das aqui rés, na qualidade de representante da autora, que (sempre disse ao seu falecido filho, e às aqui rés) enquanto não lhes construiu uma casa/moradia para habitar, poderiam viver no apartamento a título gratuito. Caso se tivesse decidido que o comodatário era apenas o falecido marido da Ré, com a morte do comodatário, o contrato caducava, como prevê o artigo 1141.º do Código Civil.

Refere o artigo 1137.º do CC “*se não foi convencionado prazo para a restituição nem determinado o uso da coisa, o comodatário é obrigado a restituí-la logo que lhe seja exigida*”. Desta forma, o comodante poderá exigir em qualquer momento a restituição da coisa por não ser tolerável a sua subsistência a título definitivo. Entende-se que quando não é estabelecido prazo, impõe-se a restituição mediante interpelação aos comodatários.

Conclui-se assim que não se pode qualificar como determinado o uso de certa coisa, se não se souber por quanto tempo irá durar o contrato de comodato. Consequentemente, entende-se que apesar das Rés fazerem um uso do imóvel para habitação, não é possível considerar a finalidade desse uso, dado não ser temporalmente determinado.

Posto isto, não tendo as Rés restituído o imóvel à Autora, privaram-na do uso e da fruição do mesmo, constituindo um dano patrimonial. Sendo que, o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas, nos termos do artigo 1305.º CC.

Nesta senda, é de concluir que o mero empréstimo de prédio para habitação do comodatário sem prazo determinado, não representa por si só um comodato para uso determinado, tendo o comodatário a **obrigação de restituir o imóvel** logo que lhe seja exigida essa restituição.

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.