

FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO DE COMODATO E SUA INFLUÊNCIA NA PROPRIEDADE: BENEFÍCIOS MÚTUOS AOS PARTICIPES

Wederson Maia dos Reis¹
Fabício Adriano Alves²
fabricioadriano@uol.com.br

ÁREA DE CONHECIMENTO: Ciências Sociais e Aplicadas

RESUMO

O Contrato de Comodato é uma das formas mais utilizadas para se transmitir a posse de um imóvel rural. Porém, constantemente é firmado pela forma verbal, sendo que, muitas vezes, as cláusulas estipuladas são do conhecimento apenas das partes contratantes. O ordenamento jurídico brasileiro, ao mesmo tempo em que possibilita essa informalidade do Comodato, garante a quem devidamente o registra, muitos benefícios. Dessa forma, elaborando um entendimento gradativo, desde o instituto da propriedade, forma de aquisição, transmissão de posse, até o conhecimento sobre contratos, especificando o de Comodato, pretende-se com essa análise: traçar o caminho percorrido pelas partes até a intenção de se convencionar um contrato, o momento e fases da elaboração do contrato e as consequências desta elaboração por meio simplesmente particular e por meio de registro público.

PALAVRAS-CHAVES: direitos reais; propriedade; contrato de comodato.

1. INTRODUÇÃO

O Direito Civil é dividido em diversos temas distribuídos em títulos, conforme a Lei nº 10.406/2002. No entanto, percebe-se que tal divisão é meramente didática, pois, a realidade fática da aplicação das disposições do código muitas vezes se dá na correlação dos institutos nele inseridos. Tem-se como um dos mais importantes o instituto da propriedade, principalmente por constituir um Direito Real. A propriedade pode ser compreendida como exteriorização do poder aquisitivo de uma pessoa, jurídica ou física. Por essa razão, no âmbito civil, até mesmo em outros ramos do Direito, é um instituto de grande relevância e disputa.

¹Acadêmico do Curso de Direito da Faculdade Univértix

²Tabelião de Notas e Registrador Civil das Pessoas Naturais no Estado de Minas Gerais - Mestre em Direito pela Faculdade de Direito do Sul de Minas (FDSM) - Pós-graduado em Direito da Economia e da Empresa pela Fundação Getúlio Vargas com MBA Executivo Internacional pela FGV em convênio com a Ohio University-EUA(FGV) - Professor da Faculdade Univértix

É de suma importância que, além de ser titular da propriedade, o proprietário exerça, nos termos da constituição e conforme o Código Civil, a função social dela, com o intuito de estabelecer residência, produzir frutos e etc., configurando assim, para a doutrina a posse plena do bem. Nesse liame, a atribuição de função social à propriedade, fator essencial neste instituto, é, de maneira sucinta, valer-se dos atributos garantidos pela propriedade ao seu proprietário como gozar, reaver, usar e dispor. Nesse ponto, é importante ressaltar a possibilidade que o proprietário tem de dispor de sua propriedade, cedendo a posse, que até então é plena, a terceiro, com o intuito de estabelecer com este um vínculo jurídico de caráter, essencialmente, obrigacional.

Esse vínculo criado se dá, em regra, através de contratos, nos quais são estabelecidas obrigações mútuas entre as partes ou até mesmo de forma gratuita, observando a inteligência do art. 421 do CC. Assim, são diversas as formas de conferir a outrem a posse de uma propriedade. Contudo, o estudo em questão trata-se da análise do contrato de Comodato, que, com fulcro no art. 579, consiste no empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, isto é, bens que são únicos, efetivando-se com a tradição da coisa. Essa espécie de contrato trata-se, em nossa realidade, da forma mais habitual de se ceder a posse de um bem a terceiro, principalmente no que se refere a imóveis rurais. No entanto, em que pese seja conferido por lei a possibilidade de ausência de formalidade nesses contratos, a utilização desta pode evitar diversas formas de lides, bem como pode conferir às partes diversos benefícios mútuos.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. Direitos Reais e Propriedade

Diversas são as relações jurídicas na seara civil, sendo que, ocorrem principalmente, com dois figurantes, dois polos que se relacionam com determinado fim. Dessas relações, observam-se os Direitos Reais que são, de acordo com a teoria realista ou clássica, a relação exteriorizada entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis. O Direito Real garante, ao seu titular, diversos pressupostos a fim de proteger o exercício e domínio sobre um dos seus institutos.

O Código Civil apresenta um rol taxativo no que tange aos tipos de Direitos Reais. Conforme nota-se no art. 1.225 e seus respectivos incisos, são treze as

categorias de Direito Real: a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso, e a laje, sendo as três últimas incluídas ao rol recentemente.

Dessas categorias, a mais recorrente e conhecida é a propriedade, que, de certo modo, é um dos institutos mais importante do Direito Civil, sendo que, curiosamente, no Código Civil de 1916, era um instituto absoluto e ilimitado. Por sua vez, no Código de 2002, a importância da propriedade não foi afastada, no entanto, passou a ser analisada de outra perspectiva, abrangendo a coletividade no que tange seus fins, evidenciando-se assim a função social da propriedade.

O doutrinador Caio Mário da Silva Pereira explora, de maneira interessante, o conceito de propriedade:

Direito real por excelência, direito subjetivo padrão, ou “direito fundamental” (Pugliatti, Natoli, Planiol, Ripert e Boulanger), a propriedade mais se sente do que se define, à luz dos critérios informativos da civilização romano-cristã. A ideia de “meu e teu”, a noção do assenhoreamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de cumprimento ou do desenvolvimento intelectual. Não é apenas o homem do direito ou o *business man* que a percebe. Os menos cultivados, os espíritos mais rudes, e até crianças têm dela a noção inata, defendem a relação jurídica dominial, resistem ao desapossamento, combatem o ladrão. Todos “sentem” o fenômeno propriedade. (...) Fixando a noção em termos analíticos, e mais sucintos, dizemos, como tantos outros, que a propriedade é o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e reivindicá-la de quem injustamente a detenha. E ao mesmo tempo nos reportamos ao conceito romano, igualmente analítico: *dominium est ius utendi et abutendi, quatenus iuris ratio patitur* (PEREIRA, 2017, p.93).

Nota-se que não se trata a propriedade de um mero instituto regulado pelo ordenamento jurídico, mas é o instituto do Direito que mais se concretiza e se efetiva no cotidiano, pois, o simples ato de ter com sigilo determinada coisa, desde que não pertença a outrem, ressalvadas as exceções e suas respectivas formalidades, já se caracteriza a propriedade exercida sobre tal bem. Da mesma forma que uma pessoa adulta sente e exerce seu direito de propriedade sobre determinado bem, uma criança que também tenha um bem, sente e exerce, da mesma forma, sua propriedade sobre a coisa, utilizando, dispondo, fruindo, e reivindicando quando a coisa é tirada de sua posse.

Nesse liame, a forma mais tateável de se observar o exercício da propriedade é através de bens imóveis. A solenidade e formalidade que envolve esses bens

facilita o entendimento do instituto da propriedade e abre margem para a aplicação de outros institutos do Direito.

De acordo com o art. 79 do CC/2002, os bens imóveis são constituídos do solo e de tudo aquilo que for a este incorporado por meio artificial ou naturalmente. Nesse sentido, a relação entre uma pessoa e um imóvel deve ser observada pela ótica da propriedade e nela se fundamentar, em regra.

Porém, deve ser pontuado que o simples ato de exercer algum domínio sobre um bem imóvel não garante ao possuidor a titularidade deste. Como dito, os Direitos Reais, em regra, propriamente o instituto da propriedade, necessitam essencialmente de solenidades e formalidades para que possam ter seus efeitos completos e garantias efetivadas, como por exemplo, a eficácia *erga omnes* que garante a publicidade do Direito Real a toda coletividade. Assim, havendo alienação de um bem imóvel, ou até mesmo para regularização deste, é imprescindível a utilização de meios formais e previstos em lei que possuem o objetivo de, além de comprovar a alienação, comprovar a titularidade e registrar o bem.

Essa formalidade se dá em duas partes. Primeiramente deve-se observar o art. 108 do CC/2002, que determina a utilização essencial da escritura pública nos negócios jurídicos que versem sobre constituição, modificação, renúncia ou transferência de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes do salário mínimo. Dessa forma, para que seja válido o negócio jurídico que envolva um imóvel, o simples instrumento particular de transferência de titularidade da propriedade não terá eficácia, sendo sempre necessária a utilização da forma de escritura pública.

A segunda parte está disposta no art. 1.245 do CC/2002, o qual estabelece que a transferência de titularidade da propriedade, entre vivos, se dá com o registro do título translativo, escritura pública, no Cartório de Registro de Imóveis. Dessa maneira, ainda que uma pessoa detenha uma escritura pública do imóvel, não terá titularidade sobre o bem, ou seja, a aquisição de propriedade se dá através do registro imobiliário.

O registro de imóveis, além da previsão no Código Civil, possui sua regulamentação na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos). O art. 172 da referida lei, estabelece que o Cartório de Registro de Imóveis é responsável pelo o registro e a averbação dos títulos translativos e extintos de direitos reais sobre

imóveis reconhecidos em lei, "*inter vivos*", para sua constituição, transferência ou extinção, para sua validade em relação a terceiros e para a sua disponibilidade.

Em razão disso, a propriedade possui um número de registro denominado matrícula. A matrícula, da mesma forma como uma certidão de nascimento para uma pessoa física, é o número que identifica o imóvel. A certidão extraída do registro do imóvel consta seu número de matrícula, características, proprietário e respectivas alterações fáticas que envolvam o imóvel, como partilhas, averbação de informações, contratos, etc.

Fica demonstrada assim, a preocupação do legislador com a regularização da propriedade e de seu titular, para que possam ser efetivadas as prerrogativas do titular de uma propriedade, utilizar, dispor, fruir e reivindicar.

2.2. Contrato de Comodato

Como já exposto, as relações jurídicas, independentemente de quem ou o que componha os polos, configuram-se através de contratos, desde os mais informais até os solenes, atribuindo, entre as partes, um vínculo que será encerrado depois de cumprido seu objetivo, ressalvando as resoluções antecipadas, que, no entanto, são exceções.

O contrato, de acordo com Flávio Tartuce (2020) é de plano, um ato jurídico de caráter, em tese, bilateral, vinculado ao menos de duas declarações de vontade, objetivando criar, alterar, ou inclusive extinguir direitos e deveres. O art. 107 do CC/2002 demonstra que o contrato é a forma exteriorizada e materializada, em determinados casos, das vontades das partes, e não depende, salvo quando exigido por lei, de forma especial para sua elaboração. Nesse contexto, verifica-se o contrato de comodato que, obedecendo à norma anteriormente citada, não exige qualquer forma especial, podendo ser elaborado de forma verbal, conforme aponta o art. 579 do CC/2002.

Conforme Flávio Tartuce:

Como exposto, o comodato é um contrato unilateral, benéfico e gratuito em que alguém entrega a outra pessoa uma coisa infungível, para ser utilizada por um determinado tempo e devolvida findo o contrato. Por razões óbvias, o contrato pode ter como objeto bens móveis ou imóveis, pois ambos podem ser infungíveis (insubstituíveis) (TARTUCE, 2020, p.709-710).

O jurista Pablo Stolze, assim o define:

Assim, observamos que o comodato é um negócio jurídico unilateral e gratuito, por meio do qual uma das partes (comodante) transfere à outra (comodatário) a posse de um determinado bem, móvel ou imóvel, com a obrigação de o restituir (GAGLIANO, 2018, p.510).

O Comodato é um tipo de contrato da espécie “empréstimos”, que possui como principal fator a concessão de determinado bem a outrem, no qual o comodante (proprietário) o entrega a terceiro, gratuitamente, para que o comodatário possa usufruí-lo nos limites em que lhe foram impostos. A relação obrigacional entre as partes é livre de qualquer contraprestação, porém ao comodatário fica o dever de entregar o bem a quem lhe cedeu quando terminado os motivos da manutenção do contrato.

Os arts. 581 e 582 além de trazerem suas disposições e determinações, implicam em um problema que vai além de suas redações. O art. 581 aduz que, não havendo prazo convencionado entre as partes, o uso do bem pelo comodatário se dará em quanto houver necessidade. Determina ainda que, em que pese seja o titular da propriedade, o comodante não pode, excetuada necessidade urgente e imprevista, analisada pelo juízo, ou antes, de encerrado o prazo convencionado, cessar a utilização e fruição do bem cedido.

Por sua vez, o art. 582, que se remete ao comodatário, impõe a este o dever de manter o bem da mesma forma em que lhe foi entregue, isto é, em bom estado, obedecendo aos limites do contrato, sob pena de arcar pelas perdas e danos causados.

Nesses dois cenários observa-se o problema. Considerando que o Comodato, por não exigir formalidade, pode ser realizado pela forma verbal, fica complexa a análise das cláusulas estipuladas entre as partes. O Código de Processo Civil de 2015, em seu art. 373, I, determina que, incumbe ao autor comprovar o fato que constitui seu direito, ou seja, ao alegar determinado fato cabe-lhe provar. Já o inciso II do mesmo artigo designa ao réu da demanda provar a existência de fato modificativo, impeditivo ou extintivo do direito alegado pelo autor. Assim, havendo litígio e sendo submetido o contrato de comodato verbal à análise do Judiciário, não obstante a possibilidade de haver outras provas, a principal que seria a melhor forma de chegar à solução da demanda seria a apresentação do contrato. Por não haver documento escrito, deste modo, torna-se difícil reconhecer o que foi estabelecido entre as partes, considerando que apenas as duas participaram do negócio jurídico.

Felizmente, a legislação é capaz de prevenir tal contrariedade. A Lei 6.015/73 estabelece no art. 127, quais são as atribuições do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sendo que, no parágrafo único abre margem para que sejam registrados nessa serventia quaisquer outros instrumentos não atribuídos expressamente a outro ofício. Cumulativamente a essa determinação, verifica-se o art. 413, VIII, do Provimento Conjunto 93/2020 (que instituiu o novo código de normas dos serviços extrajudiciais no Estado de Minas Gerais), o qual aponta que além das atribuições previstas na Lei de Registros Públicos, é de competência do Registro de Títulos e Documentos o registro de Comodato.

2.3. Formalização do Comodato

Concebida a possibilidade de realização do contrato de Comodato na forma escrita e seu respectivo registro, é de suma importância compreender o trâmite percorrido até que se tenha um documento com caráter público.

O primeiro passo trata-se da elaboração do contrato, é o momento em que as partes convencionam as cláusulas que irão compor o corpo do contrato. Nesse momento, é imprescindível que sejam devidamente qualificadas as partes e que o bem cedido seja descrito de forma minuciosa, apontando todas suas características e acessórios. Da mesma forma, é necessário traçar o limite de uso, investimento e benfeitorias que poderão ser feitas pelo comodatário, o prazo do contrato, ou o motivo de manutenção, bem como outras questões ligadas às prerrogativas garantidas ao proprietário que, por convenção, podem ser atribuídas ao comodatário.

Feito isso, o próximo passo encontra fundamento no art. 8º, IV, do Provimento 93/2020, quando atribui ao tabelião de notas a competência exclusiva de reconhecer firmas, o qual consiste no ato de atestar que a assinatura lançada em um documento é de determinada pessoa, por autenticidade ou por semelhança (arts. 299 e 300 do provimento). Esse reconhecimento é relevante para se evitar qualquer fraude na elaboração do contrato. Após, o contrato deve ser levado até o Registro de Títulos e Documentos para que seja registrado nos termos do art. 413, VIII, do provimento supracitado.

Realizada todas essas fases o contrato, que anteriormente possuía efeito apenas entre as partes, adquiriu efeito *erga omnes*, garantindo ainda autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos ali celebrados.

3. METODOLOGIA

A metodologia utilizada neste artigo é a pesquisa teórico dogmática, uma vez que a pesquisa será bibliográfica e legislativa, interpretação de artigos e doutrinas, de natureza teórica.

4. CATEGORIAS DE ANÁLISE

Com as noções obtidas no tópico da fundamentação, devem ser evidenciados os benefícios da aplicação das informações expostas.

A região da Comarca de Abre Campo possui uma extensa área de propriedades rurais e uma grande concentração de relações jurídicas voltadas para as atividades exercidas nesse meio. Muitas são as formas que estabelecem essas relações. Uma das mais recorrentes é a realização do Contrato de Comodato, através do qual, proprietários rurais cedem seus imóveis para que terceiros estabeleçam residência e cultivem frutos ou exerçam qualquer atividade a fim. Como já exposto, em razão da informalidade prevista pelo próprio Código Civil, a prática correta de registro não é ainda tão utilizada, mas o deveria em razão dos benefícios mútuos que são atribuídos a ambas as partes.

O Contrato de Comodato garante a posse do comodatário ao bem que pertence a outrem, este que possui a titularidade validada pelo registro do imóvel, conforme matrícula deste. Para garantir ao comodatário maior segurança em sua posse o provimento 93/2020, no art. 717, XXI, prevê a possibilidade de averbação do Comodato na matrícula do imóvel, com o fim de dar maior publicidade ao ato, que em tese já existe, mas não está constante no registro do imóvel, bem como garantir segurança ao comodatário, pois, havendo alienação ou sendo o imóvel entregue como garantia de hipoteca, a parte que possui relação com o proprietário possui a prévia ciência da existência de uma posse de terceiro sobre o bem que se discute.

Além da seara civil, verifica-se a importância na seara trabalhista, pois retira a qualidade de empregador do comodante, tendo em vista que este apenas cedeu sua propriedade, sem qualquer vínculo trabalhista com o comodatário.

Da mesma forma se expõe no âmbito previdenciário, pois é uma forma de comprovação de exercício de atividade rural, ajudando na contabilidade do tempo de serviço rural, conforme art. 106, II, da Lei nº 8.213/91, auxiliando assim, futuramente, o comodatário.

No Direito Penal, tem-se a Lei 9.605/98, que dispõe sobre as sanções penais e administrativas impostas a condutas e atividades lesivas ao meio ambiente. As infrações cometidas, principalmente no que tange devastação da flora, demandam, inclusive no próprio âmbito penal, a recuperação da área degradada. Nesse contexto, conforme entendimento firmado pelo STJ na Súmula 623, as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual. Assim, tendo o proprietário do imóvel, comprovação através de Comodato, devidamente registrado, que terceiro exerce posse atual do imóvel que teve a área degradada, o dever de recuperar caberá ao possuidor – comodatário. Não havendo tal comprovação hábil, recai o dever ao proprietário.

Nos exemplos citados, havendo um simples contrato de comodato particular, este não possui efeito a terceiros, sendo prova insuficiente. No entanto, ao ser realizado seu registro no Cartório de Títulos e Documentos, seu efeito *erga omnes* pode ser utilizado em face de outras pessoas, bem como passa a ser um documento com caráter público.

Dessa forma, direitos e deveres podem ser distribuídos entre os partícipes da relação contratual, que, mesmo não sendo onerosa, pode garantir benefícios a quem dela participa.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Destarte, com a análise do ordenamento jurídico e das situações ocorridas no cotidiano, conclui-se que, em que pese o contrato de Comodato possa ser ajustado na forma verbal, sua elaboração pela forma escrita e seu respectivo registro perante Registro de Títulos e Documentos, é a forma mais indicada às partes, pelas garantias que podem ser atribuídas a estas. Porém, as informações que aqui foram expostas não são do conhecimento geral da sociedade, causando assim informalidade nas relações e, conseqüentemente, insegurança jurídica e falta de autenticidade do contrato. Dessa maneira, a elaboração deste trabalhou visou dar publicidade às disposições jurídicas aqui apresentas, para que operadores do

Direito, proprietários rurais e sociedade em geral tenha ciência da formalização de certos atos, a fim de se evitar conflitos, reduzir o número de ações possessórias e petições, incertezas e inseguranças, bem como dar mais autenticidade e eficácia à relações jurídicas impostas pelo Comodato.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei Nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm>. Acesso em: 15 de setembro de 2020.

_____. Lei Nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 de setembro de 2020.

_____. Lei Nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973. **Lei de Registros Públicos**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 15 de setembro de 2020.

_____. Lei Nº 8.213 de 24 de julho de 1991. **Lei de Benefícios da Previdência Social**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8213cons.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%208.213%2C%20DE%2024%20DE%20JULHO%20DE%201991.&text=Disp%C3%B5e%20sobre%20os%20Planos%20de,Social%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.>>. Acesso em: 15 de setembro de 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze. FILHO, Rodolfo Pamplona. **Manual de Direito Civil – Volume único**. 2ª.ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MINAS GERAIS. **Provimento Conjunto nº 93, de 22 de junho de 2020**. Disponível em: <<https://www.tjmg.jus.br/data/files/C2/E0/DF/41/B61E27106431D4275ECB08A8/Provimento%20Conjunto%2093-2020.pdf>>. Acesso em: 15 de setembro de 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Volume IV – Direitos Reais**. Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil – Volume único**. 10ª.ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.