

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXECUÇÃO ESPECÍFICA

ART. 927/CPC — COMODATO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - ART. 1.248/CC - CARÊNCIA DE AÇÃO - ART. 416/NCC - ART. 579/NCC - LEI 10.406/02

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE .... (qualificação), neste ato representada por seu gerente ....., (qualificação), através de seu advogado e bastante procurador, infra firmado, com escritório profissional na Rua .... nº ....., onde recebe notificações e intimações, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos de AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, sob nº ....., que contra si promove ....., apresentar CONTESTAÇÃO, o que faz pelos motivos fáticos e jurídicos a seguir aduzidos: PRELIMINARMENTE 1. CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - Para nortear sua inicial, afirma a reintegrante em seu item "2" que "parte do imóvel foi cedido à requerida através comodato verbal, para que esta explorasse o ramo de lanchonete e restaurante, e por prazo indeterminado, desde que realizasse reformas naquele local, como pinturas, verificação da parte elétrica, melhorias nos sanitários, etc..." (grifo nosso). A presente ação tem como escopo a retomada do imóvel ocupado pela reintegrada, porquanto, segundo aquela inicial, fora cedido a título de comodato por prazo indeterminado e notificado para desocupá-lo, não o fez no prazo legal. Preceitua o art. 579 do Código Civil, que: "O comodato é o empréstimo gratuito de coisa não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto." "O comodato é o contrato gratuito pelo qual alguém entrega à outrem alguma coisa infungível, para que dela se utilize gratuitamente, e a restitua depois. São requisitos do comodato: 1º A gratuidade. A cessão onerosa do uso é locação ..." (Clovis Bevilacqua, Código Civil do Estado Unidos do Brasil - edição histórica, 1979 - vol. II, pág. 354). "Em exata observação ao preceito (C.C 1916, art. 1.248), antes reproduzindo Clóvis Bevilacqua - piloto constante de autores nacionais, assim como Pothier o foi para elaboração do Código Napoleão - na sequência da definição de comodato, com primorosa síntese, precisa sere m "requisitos" essenciais para sua caracterização a gratuidade, a tradição, a infungibilidade e a temporaneidade..." "A concessão pelo uso da coisa deve ser gratuita, ou em outros termos, sem que seja avençado pagamento, elemento esse que o distingue de outros negócios jurídicos." (Enciclopédia Saraiva do Direito - vol. 16 - pág. 275/276). Sendo, como o é, condição "sine qua non" para a caracterização do contrato de comodato, a mais absoluta gratuidade, sob pena de transformá-lo em locação, não se pode, de sorte alguma, reconhecer o alegado contrato de comodato noticiado na inicial, porquanto ele próprio naquela vestibular, afirma textualmente que a cessão obrigava ao cessionário, a realização de obras que demandam alto custo e fixando-se inclusive, prazo para a execução de tais obras. Inexistente o contrato de comodato, impossível se torna a sua pretensão nos moldes e termos aqui pleiteados, já que inviabiliza a reintegratória, porquanto ausentes os elementos capacitatórios de tal pretensão, impondo-se assim o reconhecimento da impossibilidade jurídica do pedido na forma pretendida. Destarte e com fulcro no art. 267, VI do Código de Processo Civil, deve ser a ação extinta, sem julgamento do mérito. É o que se requer. NO MÉRITO 2. Sem prejuízo da preliminar arguida, cumpre agora à reintegrada rebater questões de mérito, conforme a seguir discorre: I - NULIDADE DA NOTIFICAÇÃO - FALTA DE CAPACITAÇÃO LEGAL DO NOTIFICANTE - Com o propósito de constituir em mora a reintegrada encaminhou-lhe a reintegrante notificação, dando notícia de que não mais pretendia prosseguir no contrato de comodato mantido - seguindo ali noticiado - a partir de .../.../... (doc. fls. ....). Para justificar sua pretensão notifiatória anexa às fls. ...., contrato de locação firmado entre o proprietário do imóvel e a reintegrante, data de .... de .... de .... Pelo que se vê inserto da escritura pública de compra e venda constante de fls. ...., o locador (a ssim definido naquele contrato) somente tornou-se proprietário daquele imóvel em .../.../..., portanto há mais de .... (....) dias daquela data, não tendo, destarte, qualquer

valia o contrato celebrado, já que firmado por quem não tinha capacitação para fazê-lo, haja vista que na data de sua celebração, o verdadeiro proprietário do imóvel era o Sr. .... Destarte, nulo é, de pleno direito o contrato constante de fls. ...., e, por consequência, nulo também o será, qualquer ato praticado, embasando-se naquele. "Ipsa facto", não poderá jamais conhecer valia a notificação celebrada por quem