

Raphael Madeira: Emprestar imóvel sem risco da usucapião

Aquele que possui um imóvel e deseja emprestá-lo ao amigo ou familiar, legalmente.



Alguns problemas podem surgir, com passar do tempo,

naquela relação agradável e amistosa do início, desde distanciamento, brigas familiares, disputas e até mesmo interesse financeiro no bem — afinal, estamos falando de patrimônio.

Como a pessoa a ser beneficiada com o empréstimo do imóvel terá posse sobre ele, podendo provocar riscos à propriedade, como locar o imóvel sem autorização, ingressar com uma ação de usucapião ou até mesmo danificar o bem, faz-se necessário a instituição do contrato de comodato para conferir maior segurança jurídica ao comodante, ou seja, quem empresta o imóvel.

O contrato de comodato de imóvel é um modelo de contrato no qual uma parte empresta a outra, de forma gratuita, o direito de usar o imóvel sem que haja o pagamento de algum valor, ao contrário de um contrato de locação.

Juridicamente falando, o referido contrato está previsto no artigo 579 do Código Civil, sendo uma espécie de empréstimo, que tem como característica a gratuidade para uso temporário da coisa infungível e que deverá ser ressarcida ao final do contrato, ou seja, devolvido ao proprietário, destaque:

Art. 579. O comodato é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis. Perfaz-se com a tradição do objeto.

Caso no contrato não seja estipulado prazo convencional entre as partes, se presumirá somente o necessário para a concessão do empréstimo, *in verbis*:

Art. 581. Se o comodato não tiver prazo convencional, presumir-se-lhe-á o necessário para o uso concedido; não podendo o comodante, salvo necessidade imprevista e urgente, reconhecida pelo juiz, suspender o uso e gozo da coisa emprestada, antes de findo o prazo convencional, ou o que se determine

pelo uso outorgado.

Além do mais, conforme disposto no artigo 582 do Código Civil, quem recebeu o imóvel é obrigado a conservá-lo como se fosse sua, não podendo usá-lo para finalidade diferente da qual foi concedido, devendo restituir o imóvel no prazo e nas condições estabelecidas, sob pena de mora, sendo penalizada ainda com pagamento de aluguel, veja:

Art. 582. O comodatário é obrigado a conservar, como se sua própria fora, a coisa emprestada, não podendo usá-la senão de acordo com o contrato ou a natureza dela, sob pena de responder por perdas e danos. O comodatário constituído em mora, além de por ela responder, pagará, até restituí-la, o aluguel da coisa que for arbitrado pelo comodante.

O contrato de comodato pode prever várias outras coisas importantes em relação ao imóvel: prazo, se o empréstimo pode ser renovado ou não; indenização de benfeitorias realizadas pelo comodatário; pagamento de tributos; se o comodatário poderá alugar o imóvel para terceiros e receber os frutos; manutenção e condições de conservação etc.

Assim, para que você possa emprestar um imóvel a outra pessoa, o contrato de comodato de imóvel é o instituto perfeito para garantir sua segurança jurídica, não somente para afastar, por exemplo, a procedência de eventual pedido de usucapião, pois, existindo o comodato, quem recebeu o imóvel, mesmo permanecendo nele por dez, 15, 20 anos, terá a posse precária sobre o mesmo, inviabilizando a aquisição do bem via usucapião, mas também para prever todas as condições necessárias para a manutenção daquele bem.

Date Created

06/10/2022