

# DO COMODATO DE IMÓVEL POR TODA A VIDA DO COMODATÁRIO

**Melanie de Oliveira Neiva Santos**

ISCET | Instituto Superior de Ciências Empresariais e do Turismo

## **RESUMO**

A validade do comodato por toda a vida do comodatário é uma questão que tem merecido a atenção quer da doutrina nacional, quer da doutrina estrangeira e que foi objeto de diferentes soluções na jurisprudência nacional.

A questão é delicada, pois, embora encontre uma solução, aparentemente unívoca, no nosso Código Civil, a verdade é que uma análise mais detalhada da figura levanta problemas de difícil resposta que aqui se evidenciarão.

## **PALAVRAS-CHAVE:**

comodato, imóvel, vitalício, direito de habitação, locação.

## **ABSTRACT**

It has been questioned the validity of lending a real estate for lifelong. Jurisprudence and doctrine have given different answers to this issue. Apparently, one can find a simple answer on Portuguese civil law. However a deeper look into this institute raises difficult problems to solve.

## **KEYWORDS:**

lending, real estate, lifelong, housing, tenancy.

## 1. CARACTERIZAÇÃO DO CONTRATO

A noção de comodato resulta do preceito insito no artigo 1129º do Código Civil, nos termos do qual “é o contrato gratuito pelo qual uma das partes entrega à outra certa coisa, móvel ou imóvel, para que se sirva dela, com a obrigação de a restituir.”

Da noção legal resulta que estamos perante um contrato real *quoad constitutionem*<sup>1</sup> pois a entrega da coisa é elemento constitutivo do contrato. Conforme salienta Rodrigues Bastos (1995:243) “o preceito considera comodato o contrato pelo qual “uma das partes entrega” e não o contrato pelo qual uma das partes *se obriga a entregar (...)*.”

A lei não estabelece qualquer forma para o contrato de comodato, ainda quando verse sobre coisa imóvel, pelo que se trata de um contrato não formal nos termos do disposto no artigo 219º do Código Civil.

Trata-se de um contrato gratuito porquanto as obrigações impostas ao comodatário no artigo 1135º do Código Civil, não constituem um corresponsivo do uso da coisa comodada. Aliás, e conforme refere Menezes Leitão (2008:367), a gratuitidade constitui um elemento essencial do contrato, pelo que caso se estabeleça uma contrapartida pecuniária pelo uso da coisa este passará a qualificar-se como contrato de locação.

Ainda quando o comodato seja acompanhado de um encargo, o carácter gratuito do contrato não é afetado, conquanto este não constitua uma contraprestação do direito pessoal de gozo<sup>2</sup> do comodatário, mas apenas uma restrição ao benefício que do comodato para este resulta.<sup>3</sup>

Por força do contrato o comodante assume uma obrigação negativa de não perturbar o uso da coisa pelo comodatário. Com efeito, a lei não impõe sequer ao comodante a obrigação de assegurar o gozo da coisa.<sup>45</sup>

As obrigações do comodatário encontram-se previstas no artigo 1135º do Código Civil, nos termos do qual está aquele obrigado a guardar e a conservar a coisa emprestada, a facultar ao comodante o exame dela, a não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que esta se destina, a não fazer dela uma utilização imprudente, a tolerar quaisquer benfeitorias que o comodante queira realizar na coisa, a não proporcionar o uso da coisa a terceiro, excetuada a autorização do comodante, a avisar de imediato o comodante de vícios na coisa ou perigo sobre esta e, por último, a restituir a coisa findo o contrato, obrigação que decorre da própria noção legal de comodato, atento o disposto no artigo 1129º *in fine* do Código Civil.

As obrigações que do contrato decorrem para ambas as partes não apresentam um nexo de corresponsividade entre elas, pelo que caracterizamos o comodato como um contrato bilateral<sup>6</sup> imperfeito ou não sinalagmático. Importa, ainda, referir que o contrato de comodato pode incidir sobre coisa móvel ou imóvel, conforme decorre expressamente da noção legal prevista no artigo 1129º do Código Civil. De assinalar que, no Código de Seabra, o comodato constituía uma modalidade do contrato de empréstimo (artigo 1507º) e não era expressamente referido o empréstimo de coisa imóvel, pelo que era discutida a possibilidade da incidência do contrato sobre coisas desta natureza.<sup>7</sup>

1 - Neste sentido *vide* Menezes Leitão (2008:366), Marques de Matos (2006:7) e Pires de Lima e Antunes Varela (1997:741).

2 - No que respeita à caracterização do direito do comodatário enquanto direito pessoal de gozo *vide* José Andrade Mesquita (1999:28).

3 - Cfr. Júlio Gomes (2007:14-15), que a propósito do Acórdão do STJ de 15/1/1987, Proc. 074062, relativo à figura do comodato modal, refere não ter objecções “quanto a despesas inerentes ao uso da coisa emprestada (despesas com água, luz, gás, etc., ou até, porventura, despesas de seguro ou condomínio para o período em causa)”, mas ter já “dúvidas quanto a despesas com a amortização do capital e juros de empréstimos para a habitação contraídos pelo “comodante”.”

4 - Neste sentido Menezes Leitão (2008: 370).

5 - Doutrina sustentada igualmente em Itália, entre outros, por Michele Fragali (1957) e Carresi (*apud* Pires de Lima e Antunes Varela 1997:742 – nota 5).

6 - Júlio Gomes (2007:17) salienta que constitui questão controversa na doutrina, se o contrato de comodato reveste carácter bilateral ou unilateral, concluindo o autor pela natureza bilateral imperfeita.

7 - Cfr. Pires de Lima e Antunes Varela (1997:740-741), notas 1 e 2.

Já no que respeita às coisas móveis, não podem estas corresponder a coisas consumíveis atenta a obrigação de restituição a cargo do comodatário, “a menos que delas se pretenda fazer uma utilização atípica como no caso do comodato *ad pompam vel ostentationem*.”<sup>8</sup>

Pires de Lima e Antunes Varela (1997:742) salientam que tratando-se de coisa fungível (artigo 207º do Código Civil), isto é, apenas determinada pelo género, qualidade e quantidade, o contrato será de mútuo.

## 2. DA VALIDADE DO COMODATO DE IMÓVEL VITALÍCIO

Chegados a este ponto, feita uma, ainda que, necessariamente, breve, caracterização da figura do comodato, importa debruçarmo-nos sobre a concreta questão da validade do comodato de imóvel por toda a vida do comodatário.

A questão prende-se diretamente com a duração do contrato de comodato e está, ainda, intimamente ligada com as suas causas de extinção.

Como ponto de partida assinalamos que nos parece difícil sustentar, *de jure condito*, a existência de um limite legal à duração do contrato de comodato. Com efeito, o instituto em apreço encontra-se regulado nos artigos 1129º a 1141º do Código Civil, não resultando dos ditos preceitos uma regra de duração máxima como aquela que é estabelecida em sede de locação.

Mas justamente porque o legislador consagrou um limite máximo para a locação, parte da doutrina e da jurisprudência questiona perplexamente a bondade da solução legislativa.

Parafraseando Júlio Gomes (2007:29-30), que de forma expressiva coloca a questão, “Fará sentido, pois, permitir-se que por um comodato sem necessidade de qualquer forma uma parte empreste uma habitação pela duração da vida da outra?”

De facto, parte da doutrina italiana sustenta a aplicação analógica ao comodato do preceito do Código Civil italiano que estabelece o limite legal da locação. No plano lógico questiona-se mesmo uma aplicação por maioria de razão, pois se a lei limita temporalmente o empréstimo *oneroso* de uma coisa, mais sentido fará impor aquela mesma limitação no domínio de um empréstimo *gratuito*.

A este argumento acresce, ainda, o facto do comodato não estar sujeito a forma.

Porém, e conforme refere Júlio Gomes (2007:29-30), resta saber se não será precipitado o recurso à aplicação analógica “e se a diferença entre locação e comodato não será bem mais profunda, designadamente quanto às funções sociais que um e outro desempenham, do que ser aquela onerosa e este gratuito.”<sup>10</sup>

Na interpretação do sentido e alcance da lei o intérprete presumirá que o legislador consagrou as soluções mais acertadas e soube exprimir adequadamente o seu pensamento (artigo 9º, n.º 3 do Código Civil).

Será legítimo sustentar que o legislador ignorava o limite temporal imposto à locação? É que, como ficou supra exposto, o instituto do comodato foi objeto de alteração legislativa, face à sua sistematização no Código de Seabra de 1867, designadamente pela regulação autónoma do contrato e pela referência expressa ao comodato de imóveis.

Já no que respeita ao argumento da liberdade de forma, para Alfredo Galasso (*apud* Júlio Gomes 2007:30) a origem e a evolução histórica do comodato justificam o carácter não formal do contrato que se adapta assim a uma multiplicidade de interesses e situações.

Sustentando, igualmente, que será difícil justificar um limite legal à duração do contrato de comodato, referem, contudo, Pires de Lima e Antunes Varela (1997:756) o entendimento de parte da doutrina de que,

8 - Menezes Leitão (2008:369).

9 - Cfr. artigo 1025º do Código Civil.

10 - Nota (88).

a atribuição de um uso muito prolongado reconduz o comodato à doação indireta e a atribuição de um uso por toda a vida do comodatário ao direito de habitação.<sup>11</sup>

Precisamente neste último sentido pronunciou-se o Supremo Tribunal de Justiça, sustentando que o comodato é, por natureza, um contrato temporário e que tendo sido este estipulado até ao resto da vida do comodatário, “estamos perante um contrato de uso e habitação, nulo por falta de forma, por não ter sido celebrado por escritura pública”.<sup>12</sup>

Sucedo, porém, que, o comodatário, como ficou supra referido, é titular de um direito pessoal de gozo, não oponível a terceiros adquirentes (artigo 406º, nº 2 do Código Civil), o que o distingue do direito real de habitação.

De igual modo, no que toca ao uso, o conteúdo do direito não é coincidente, veja-se o regime legal no que respeita aos frutos (artigos 1132º e 1484º, do Código Civil).

Por último, parece-nos que o comodato e o direito de uso e habitação visam necessidades e/ou interesses diferentes.

No que respeita à delicada fronteira entre o comodato e a doação, perfilhamos a posição defendida por Claudia Manzini (*apud* Júlio Gomes 2007:29, nota 87) de que se uma parte empresta a outra uma coisa, a título gratuito, para que este dela se sirva com a obrigação de a restituir, tal situação corresponde a uma figura prevista no ordenamento jurídico e regulamentada como contrato de comodato.

Não podemos deixar, porém, de referir a pertinente observação feita por Júlio Gomes (2007:30) no sentido de que a noção de doação é ampla e complexa, podendo revestir caráter meramente obrigacional. Sublinha o referido autor que “é fácil compreender que, de um certo ponto de vista, não é assim tão diferente a situação de quem se despoja do uso de uma coisa por 10 anos ao constituir gratuitamente um usufruto em favor de outrem sobre a referida coisa por esse mesmo período ou quem se priva do uso da mesma celebrando um contrato de comodato a favor de outrem por 10 anos.”

### 3. CONCLUSÃO

O contrato pelo qual alguém empresta a outrem um prédio para uso por toda a sua vida constitui um contrato de comodato, sujeito a um termo incerto e nessa medida válido. A este propósito decidiu o Tribunal da Relação de Coimbra que “as partes podem convencionar que os efeitos do negócio jurídico comecem ou cessem a partir de certo momento, constitui entendimento geral que o contrato de comodato celebrado por toda a vida do comodatário – ou seja, em que o comodante atribua o uso da coisa por toda a vida do comodatário – é válido, porque o seu termo, embora incerto, é determinável.”<sup>13</sup>

O contrato de comodato assim celebrado poderá cessar por caducidade, verificado o seu termo, quer por força do disposto no artigo 1137º, n.º 1,<sup>14</sup> quer por força do disposto no artigo 1141º, ou por resolução com justa causa, no termos do preceituado no artigo 1140º todos do Código Civil.

No que respeita à resolução de um tal contrato e na esteira da posição defendida por Romano Martinez (2206:368), parece-nos de admitir a resolução fundada em justa causa objetiva, e não apenas em comportamento culposo do comodatário, atento o caráter gratuito e os interesses subjacentes ao contrato.

11 - Nota 2.

12 - Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 14.03.2006, CJ, Tomo I, (2006) Ano XIV, Jan-Mar. pp. 128 e ss.

13 - Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 27.06.2006, Proc. 964/06, disponível *in* <http://www.dgsi.pt>.

14 - Veja-se, porém, a solução adoptada pelo Tribunal da Relação de Coimbra, no Acórdão de 13.11.2001, Proc. 1976/2001, disponível *in* <http://www.dgsi.pt>, no sentido de que “provando-se tão só que o imóvel foi emprestado para servir de habitação aos comodatários, retira-se que foi unicamente, estabelecido o fim a que o imóvel se destinou” conforme a expressão utilizada pelo legislador no artigo 1131º do Código Civil e já não, portanto, o uso determinado a que o artigo 1137º se refere, pelo que se aplicaria o disposto no artigo 1137º, n.º 2 do Código Civil.

Entendemos, por último, que caso o comodato se destine a uso (indeterminado) da coisa por pessoa coletiva, por toda a sua “vida” a obrigação de restituição será diferente consoante a pessoa colectiva tenha duração limitada ou tenha sido constituída por tempo indeterminado. Parece-nos que, neste último caso, o termo é indeterminável o que equivalerá a falta de convenção de prazo, pelo que o comodatário é obrigado a restituir a coisa logo que esta lhe seja exigida, nos termos do artigo 1137º, nº 2 do Código Civil<sup>15</sup>, reconduzindo-se tal situação à figura do precário.<sup>16</sup>

---

15 - No sentido de que não havendo prazo certo, nem uso determinado tem aplicação o artigo 1137º, nº 2 do Código Civil, cfr. Marques de Matos (2006:52).

16 - Sobre o precário cfr. Júlio Gomes, (2007:7-8), em especial nota (18).

**REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- BASTOS, Jacinto Fernandes Rodrigues (1995), “Notas ao Código Civil”, Vol. IV, Rei dos Livros, Lisboa
- FRAGALI, Michele (1957), Commentario del Codice Civile a cura di Antonio Scialoja e Giuseppe Branca, Zanichelli Editore Bologna/Il Foro Italiano Roma.
- GOMES, Júlio Manuel Vieira (2007), “Do contrato de Comodato”, Cadernos de Direito Privado, n.º 17
- LIMA, Pires de e VARELA, Antunes (1997), “Código Civil Anotado”, Vol. II, 4ª ed., Coimbra Editora, Coimbra
- LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes (2008), “Direito das Obrigações”, Vol. III Contratos em especial, 5ª ed., Almedina, Coimbra
- MATOS, Fernando Marques de (2006), “Contrato de comodato”, Almedina, Coimbra
- MESQUITA, José Andrade (1999), “Direitos Pessoais de Gozo”, Almedina, Coimbra
- MARTINEZ, Pedro Romano (2006), “Da cessação do contrato”, 2ª ed., Almedina, Coimbra