XI SEMANA UNIVERSITÁRIA DA URCA E
XXIX Semana de Iniciação Científica
Ciência, Inovação e Transformação Social no Semiárido
16 a 19 de Novembro de 2026
URCA-Universidade Regional do Cariri - Campus Iguatu
PRPGP- Pró-Reitoria de Pós-Graduação e Pesquisa

LIMITES À RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL NO COMODATO RURAL SEM PRAZO CONVENCIONADO

Anne Iviny de Souza Alves[1], Eduarda Gonçalves Cezar Neres[2], Erika Vanessa de Oliveira Cartaxo[3], Isabelle Coelho de Oliveira[4], Natália Viana Nogueira[5]

Resumo: O presente trabalho examina os critérios jurídicos que limitam a exigência de restituição de imóvel cedido gratuitamente para exploração produtiva rural, quando não há prazo convencionado para o encerramento do comodato. A pesquisa busca responder quais critérios limitam essa exigência, considerando o uso autorizado e a proteção da confiança do comodatário. O objetivo geral consiste em analisar esses limites. Especificamente, pretende-se delimitar o regime jurídico do vínculo, examinar o prazo e a comunicação para restituição e analisar os efeitos da boa-fé objetiva sobre a retomada e, complementarmente, sobre os investimentos realizados no imóvel. O estudo delimita-se ao comodato destinado à exploração produtiva rural, admitindo moradia associada à atividade. A pesquisa adota abordagem qualitativa, mediante revisão bibliográfica narrativa e análise documental de normas jurídicas e de precedente judicial pertinente à discussão patrimonial. São examinados dispositivos do Código Civil, especialmente os arts. 422, 579, 581, 584, 1.219 e 1.255, além do art. 39 do Decreto nº 59.566/1966. A fundamentação teórica considera estudos sobre contratos agrários, boa-fé objetiva e proteção da confiança, bem como o Recurso Especial nº 1.316.895/SP, respeitados os limites de sua aplicação ao comodato rural. Os resultados indicam que a ausência de prazo expresso não torna a restituição imediatamente exigível em qualquer circunstância. Devem ser considerados o conteúdo do ajuste, o tempo necessário ao uso autorizado e as condições concretas da relação. A proteção da confiança depende de elementos objetivos, como a conduta das partes, as comunicações sobre a devolução e a autorização de investimentos, não decorrendo exclusivamente da permanência prolongada. Quanto às obras, é necessário distinguir despesas de utilização, benfeitorias e acessões, pois indenização e retenção dependem dos fundamentos jurídicos aplicáveis. Conclui-se que a restituição deve observar o regime jurídico pertinente, a finalidade concedida e a boa-fé objetiva, sem transformar a proteção do comodatário em garantia de permanência indefinida.

Palavras-chave: Comodato rural. Restituição de Imóvel. Boa-fé objetiva. Proteção da confiança.

1 Universidade Regional do Cariri, e-mail: anne.iviny@urca.br
2 Universidade Regional do Cariri, e-mail: eduarda.gonçalves@urca.br
3 Universidade Regional do Cariri, e-mail: erika.cartaxo@urca.br
4 Universidade Regional do Cariri, e-mail: isabelle.coelho@urca.br
5 Mestra em Direito pela UFERSA e professora do curso de Direito da Universidade Regional do Cariri – URCA. E-mail: natalia.nogueira@urca.br

1. Introdução

O comodato de imóvel destinado à exploração produtiva rural permite o uso gratuito da terra sem transferência da propriedade. Contudo, a ausência de prazo convencionado pode gerar controvérsias sobre a restituição, especialmente quando há atividade produtiva, investimentos ou moradia associada ao uso autorizado. Nesses casos, é necessário considerar a natureza temporária do contrato, a legislação aplicável e a proteção da confiança do comodatário.

A pesquisa busca responder: quais critérios jurídicos limitam a exigência de restituição no comodato rural sem prazo convencionado, considerando o uso autorizado e a proteção da confiança do comodatário? O objetivo geral é analisar esses limites. Especificamente, pretende-se delimitar o regime jurídico do vínculo, examinar o prazo e a comunicação para restituição e analisar os efeitos da boa-fé objetiva sobre a retomada e, complementarmente, sobre os investimentos realizados no imóvel.

A relevância do estudo está na necessidade de conciliar a natureza temporária do comodato com a finalidade do uso concedido e as expectativas legitimamente criadas pela conduta das partes. Ressalta-se que a localização rural do imóvel, isoladamente, não determina a aplicação integral do regime agrário, devendo ser consideradas a destinação e as características concretas da relação.

Parte-se da compreensão de que a ausência de prazo não autoriza, em toda circunstância, a exigência imediata de devolução. A restituição deve considerar o uso autorizado, as normas aplicáveis e a boa-fé objetiva, sem assegurar permanência indefinida ao comodatário. Da mesma forma, eventuais investimentos devem ser avaliados conforme sua natureza e os fundamentos jurídicos pertinentes, pois não geram automaticamente direito à indenização ou à retenção.

2. Metodologia

A pesquisa adota abordagem qualitativa, com revisão bibliográfica narrativa e análise documental de normas jurídicas e de precedente judicial, buscando interpretar os critérios aplicáveis à restituição do imóvel e aos efeitos patrimoniais do comodato rural.

São analisados os arts. 579, 581, 584, 422, 1.219 e 1.255 do Código Civil e o art. 39 do Decreto nº 59.566/1966. A fundamentação bibliográfica considera Weiblen et al. (2007), Martins-Costa (2006), Santos (2013) e Schreiber (2005), abordando a qualificação contratual, a boa-fé objetiva e a proteção da confiança.

Também é examinado o Recurso Especial nº 1.316.895/SP, do Superior Tribunal de Justiça, considerando seu contexto residencial e os limites de sua aplicação ao comodato rural. A análise organiza-se em três etapa as: qualificação jurídica do vínculo, exame do prazo e da comunicação para restituição e avaliação da boa-fé e dos efeitos patrimoniais dos investimentos, sem pretensão de realizar levantamento jurisprudencial sistemático.

3. Resultados e Discussão

A definição dos limites à restituição exige, inicialmente, a qualificação jurídica da relação estabelecida entre as partes. Conforme o art. 579 do Código Civil, o comodato consiste no empréstimo gratuito de coisa não fungível, aperfeiçoado com a entrega do bem. Quando o imóvel se destina à exploração produtiva rural, é necessário considerar a finalidade do ajuste e a possível incidência de normas agrárias.

Weiblen et al. (2007) contribuem para compreender que a qualificação dos contratos agrários deve considerar o conteúdo da relação e sua finalidade econômica. Assim, a localização rural do imóvel não determina, isoladamente, a aplicação do regime agrário, assim como a gratuidade não afasta automaticamente normas pertinentes. O art. 39 do Decreto nº 59.566/1966 deve ser interpretado conforme as características do vínculo, sem equiparar automaticamente o comodato ao arrendamento ou à parceria, nem excluir injustificadamente a possível incidência de disposições agrárias.

Também é necessário distinguir a ausência de prazo convencionado da inexistência de instrumento escrito. Um acordo verbal pode estabelecer prazo ou condições de devolução, enquanto um contrato escrito pode não fixar data específica. Portanto, a falta de documento não demonstra, por si só, que o comodato foi celebrado por prazo indeterminado, devendo-se examinar o ajuste e os elementos disponíveis para identificar a vontade das partes.

Na ausência de prazo convencionado, o art. 581 do Código Civil determina que o comodatário utilize a coisa pelo tempo necessário ao uso concedido. O dispositivo também prevê a possibilidade de suspensão desse período diante de necessidade imprevista e urgente do comodante, reconhecida judicialmente. No comodato rural, esse tempo pode considerar as características da atividade produtiva e seu ciclo, quando pertinentes e demonstrados, sem autorizar a prorrogação unilateral da ocupação por novos plantios ou investimentos.

A comunicação para restituição deve ser analisada conforme as condições contratuais e as circunstâncias concretas, sem estabelecer um prazo universal de aviso. É necessário verificar se a exigência de devolução respeita o uso autorizado e as condições juridicamente relevantes da relação, distinguindo o direito de reaver o imóvel de seu exercício prematuro ou incompatível com essas circunstâncias.

A boa-fé objetiva, prevista no art. 422 do Código Civil, também constitui critério relevante para a análise da retomada. Martins-Costa (2006) contribui para compreendê-la como parâmetro de interpretação das relações jurídicas e de controle do exercício dos direitos. No caso estudado, devem ser consideradas a finalidade informada ao comodatário, as comunicações sobre a duração do uso e a eventual autorização para investimentos.

A distinção entre boa-fé objetiva e subjetiva, discutida por Santos (2013), demonstra que a convicção pessoal do ocupante não basta para impedir a restituição. A proteção da confiança exige circunstâncias objetivas que justifiquem a expectativa alegada. Schreiber (2005) também contribui ao destacar a necessidade de identificar a conduta que originou essa expectativa e sua relevância para a relação. Embora sua obra

se concentre no Direito de Família, suas premissas gerais podem auxiliar a discussão, sem transposição automática de conclusões específicas daquele campo.

A autorização de investimentos pode indicar que o comodante estimulou uma expectativa quanto ao período de utilização do imóvel. Nessa situação, uma exigência abrupta de restituição poderá ser examinada à luz da boa-fé objetiva. Isso não significa, contudo, que todo investimento impeça a retomada ou assegure permanência indefinida. A proteção da confiança limita o modo e o momento de exercício do direito conforme as circunstâncias demonstradas.

Quanto aos efeitos patrimoniais, é necessário distinguir despesas de utilização, benfeitorias e acessões. O art. 584 do Código Civil trata das despesas de uso e gozo, enquanto os arts. 1.219 e 1.255 disciplinam os direitos relativos às benfeitorias e construções em terreno alheio. Assim, a realização de obras não garante automaticamente indenização ou direito de retenção, devendo ser consideradas sua natureza, as circunstâncias, a autorização do comodante e as normas aplicáveis.

O Recurso Especial nº 1.316.895/SP, do Superior Tribunal de Justiça, contribui para a discussão por envolver comodato com encargo de construção e cláusula de renúncia ao ressarcimento e à retenção. Sua análise exige distinguir o resultado do julgamento dos fundamentos apresentados individualmente pelos julgadores. Além disso, o precedente refere-se a contexto residencial e não resolve especificamente a restituição de imóvel rural sem prazo convencionado, não fundamentando, isoladamente, a validade irrestrita de cláusulas de renúncia, sobretudo diante da possível incidência de normas agrárias cogentes.

Os resultados indicam que a restituição deve considerar a natureza do vínculo, a finalidade do uso, o prazo necessário, a comunicação para devolução e os efeitos das obras. Conclui-se que, no comodato rural sem prazo convencionado, a retomada deve respeitar a temporariedade do empréstimo, a confiança objetivamente estabelecida e as normas aplicáveis. A proteção do comodatário não garante permanência indefinida, e os investimentos devem ser avaliados individualmente, distinguindo despesas de utilização, benfeitorias e acessões.

4. Conclusão

A pesquisa conclui que os limites à restituição no comodato rural sem prazo convencionado dependem da natureza do vínculo, do tempo necessário ao uso autorizado e da boa-fé objetiva, sem garantir permanência indefinida ao comodatário.

Quanto ao primeiro objetivo, a qualificação da relação exige considerar sua finalidade e a possível incidência de normas agrárias, especialmente o art. 39 do Decreto nº 59.566/1966. Em relação ao segundo, a ausência de prazo deve ser analisada conforme o art. 581 do Código Civil e as circunstâncias concretas, distinguindo-se a falta de instrumento escrito da inexistência de prazo convencionado.

Quanto ao terceiro objetivo, a boa-fé objetiva pode limitar o modo e o momento da retomada quando houver confiança legitimamente criada pela conduta das partes.

Contudo, a permanência prolongada e os investimentos não asseguram, por si sós, ocupação indefinida, indenização ou retenção do imóvel.

Assim, a restituição deve conciliar a temporariedade do comodato, a finalidade do uso e a proteção da confiança, observando as particularidades de cada caso.

5. Referências

BRASIL. **Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966**. Regulamenta disposições relativas aos contratos agrários. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 24 out. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 24 out. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.316.895/SP.** Relatora originária: Ministra Nancy Andrighi. Relator para o acórdão: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, 11 de junho de 2013. Diário da Justiça eletrônico, 28 jun. 2013. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/. Acesso em: 24 out. 2026.

MARTINS-COSTA, Judith**. Os avatares do abuso do direito e o rumo indicado pela boa-fé.** [S. l.: s. n.], 2006. Trabalho apresentado ao Congresso Internacional de Direito Civil-Constitucional, Rio de Janeiro, 21–23 set. 2006. Disponível em: https://www.fd.ulisboa.pt/wp-content/uploads/2014/12/Costa-Judith-Os-avatares-do-Abuso-do-direito-e-o-rumo-indicado-pela-Boa-Fe.pdf. Acesso em: 24 out. 2026.

SANTOS, Débora Couto Cançado. O princípio da boa-fé objetiva no Direito Civil. **Revista de Direito da ADVOCEF**, ano 8, n. 16, p. 15–26, maio 2013. Disponível em: https://www.advocef.org.br/wp-content/uploads/2023/04/RD-16_01-Debora-Santos.pdf. Acesso em: 24 out. 2026.

SCHREIBER, Anderson. **O princípio da boa-fé objetiva no direito de família**. [S. l.]: IBDFAM, 2005. Texto de palestra proferida no V Congresso Brasileiro de Direito de Família, em 28 out. 2005, convertido em artigo. Disponível em: https://ibdfam.org.br/anais/download/6. Acesso em: 24 out. 2026.

WEIBLEN, Fabrício Pinto; SILVA, Marcelo Scherer da; TECH, Tarso Wayhs; COELHO, José Fernando Lutz. Direito agrário e o tratamento dos contratos agrários atípicos. **Revista Eletrônica do Curso de Direito da UFSM**, Santa Maria, v. 2, n. 3, 2007. DOI: https://doi.org/10.5902/198136946822. Disponível em: https://periodicos.ufsm.br/revistadireito/article/view/6822. Acesso em: 24 out. 2026.