DCV 312 – Direitos Reais
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti
Material didático para as aulas do dia 7.XI.16
Tema: Posse

Exercício[1]

Determinado casal é selecionado por certa Prefeitura para participar de dado Programa Habitacional, destinado a favorecer a aquisição da moradia por famílias de baixa renda. Com fundamento no referido Programa, em 11 de fevereiro de 2013, a Prefeitura cede em comodato um lote ao casal, a fim de que construa a sua residência no prazo improrrogável de um ano. Por força dos termos do Programa, a Prefeitura se compromete a transferir gratuitamente a titularidade do imóvel, desde que a obra seja concluída no prazo previsto. Caso contrário, o imóvel deve ser restituído à Municipalidade.

Logo depois de ter ingressado no imóvel, o casal dá início às fundações e constrói uma edícula, prontamente alugada a uma prima que trabalhava nas imediações.

Malgrado seus esforços, o casal não consegue reunir numerário suficiente para concluir a casa e, portanto, deixa de cumprir as exigências do Programa.

Por ocasião do término do prazo previsto, a Prefeitura notifica o casal, a fim de que restitua o imóvel. O casal não responde.

Confiante na possibilidade de prorrogação do Programa, ventilada por um conhecido, o casal dá início à construção de uma piscina dois meses após o término do prazo previsto para o comodato.

No mês seguinte, sobrevém uma enchente que danifica as fundações, a edícula e a piscina. Além disso, a forte chuva destrói parte dos encanamentos que foram instalados pela Prefeitura para facilitar a construção da moradia.

Diante desses fatos, pergunta-se:

1. O casal pode opor seu direito de posse à Prefeitura durante o comodato?
2. O casal continua a possuir o imóvel após a extinção do comodato? Essa posse padece de algum vício?
3. A quem pertencem os aluguéis pagos pela locatária da edícula antes da extinção do comodato? E depois?
4. O casal tem direito de retenção por força das construções realizadas no imóvel?
5. O casal responde pelos danos causados ao imóvel pela enchente?
6. Que providência pode adotar a Municipalidade para retomar o imóvel?

[1] Exercício diretamente inspirado em caso prático constante da seguinte obra: PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das Coisas,* 2ª ed., São Paulo, RT, 2012, p. 605.

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Tel.: (55 11) 3111-4003 Fax: (55 11) 3111-4018
Largo São Francisco, 95
CEP 01005-010 - São Paulo-SP – Brasil
cszanetti@usp.br
www.direito.usp.br