



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO Nº 0003844-57.2009.815.2003

RELATOR : Desembargador João Alves da Silva

ORIGEM : 4ª Vara Regional de Mangabeira

APELANTE : Adalberto Alves Bento Júnior e outro

(Adv. Ramom Possidônio de Carvalho Lacerda)

APELADO : Maria Ferreira de Sá (Adv. Antônio Anízio Neto)

APELAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. FIADOR. ASSINATURA POSTA EM CONTRATO. REJEIÇÃO. BEM PÚBLICO. PERMISSÃO DE USO. LOCAÇÃO A TERCEIRO, SEM A INTERVENÇÃO DO PERMITENTE. ALEGAÇÃO DE NULIDADE DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E, POR CONSEQUÊNCIA, DA DÍVIDA. INADMISSIBILIDADE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Constatado que a fiadora assinou o contrato de locação, se obrigando a pagar a dívida em caso de inadimplemento, não há que se falar em ilegitimidade passiva daquela.

A locação, sem consentimento expreso do município, embora constitua, em tese, uma transgressão ao contrato de permissão de uso, constitui matéria afeta àquela relação firmada entre o locador e a Administração Pública, que não retira o direito ao recebimento, pelo permissionário/locador, dos valores devidos em decorrência da locação ajustada. Do contrário, estar-se-ia admitindo que o locatário alegasse a proibição e, com base nela, furtar-se ao pagamento dos aluguéis devidos, em manifesta homenagem ao enriquecimento sem causa.

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a presente decisão a súmula de julgamento de fl. 242.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou procedente, em parte, o pedido formulado na ação de cobrança de alugueres cumulada com indenização por danos morais proposta por Maria Ferreira de Sá em desfavor de Adalberto Alves Bento Júnior e Josefa Maria de Araújo Bento.

Na sentença, o magistrado ressaltou a legitimidade passiva de ambos os réus, uma vez que teriam figurado como locatário e fiador no contrato de locação. No mérito, registrou que embora os imóveis não pudessem ser locados, por pertencerem ao Município de João Pessoa, a relação jurídica tem natureza de direito obrigacional, de forma que a possível irregularidade não tem condição de afastar o pagamento dos alugueis e dos encargos provenientes do contrato. Afastou o pedido referente ao pagamento de energia e água em atraso, bem como o de indenização por danos morais, condenando os réus ao pagamento dos alugueres relativos aos meses de agosto, setembro e outubro de 2008, no total de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais).

Inconformado, recorrem os demandados alegando, em preliminar, a ilegitimidade da Sra. Josefa Maria de Araújo, por não ter assinado o contrato de locação, na qualidade de fiadora. No mérito, aduzem ser possível ventilar questões de ordem pública em qualquer fase do processo. Sustentam ser juridicamente impossível o pedido, na medida em que os bens foram objeto de permissão de uso à recorrida, daí porque não podem ser locados sem a intervenção do Poder Público permissionário.

Ao final, pugna pelo reconhecimento da carência de ação da autora, em face da impossibilidade jurídica do pedido, bem como pela declaração de ilegitimidade passiva da Sra. Josefa Maria de Araújo.

Contrarrazões pelo desprovimento do recurso.

Diante da desnecessidade de intervenção do Ministério Público, deixo de remeter os autos à Procuradoria-Geral de Justiça, nos termos do art. 169, § 1º, do RITJPB c/c o art. 82 do CPC.

É o relatório.

VOTO

De início, examina-se a preliminar de ilegitimidade passiva da suposta fiadora, tal como alega o recorrente.

Compulsando-se os autos, nada obstante o contrato juntado às fls. 09/10 não contenha a assinatura da recorrente, verifica-se que no processo em apenso existe cópia do referido instrumento, onde consta a aposição da assinatura indicada (fls.34/35). Diante de tal constatação, creio não ser possível acolher a tese pretendida, na medida em que restou caracterizado que a recorrente figurou como fiadora do contrato de

locação, se obrigando a pagar a dívida, caso inadimplida. Expostas estas considerações, rejeito a preliminar.

No mérito, melhor sorte não socorrem os recorrentes. Nada obstante estejam certos quando afirmam haver a necessidade de intervenção ou autorização do Poder Público concedente para que os imóveis fossem locados a terceiros, não me parece justo, tampouco razoável, declarar a nulidade do contrato e da dívida, uma vez que os apelantes tinham, ou pelo menos deveriam ter, ciência de tal impedimento no momento da assinatura do contrato, mas mesmo assim aceitaram os termos da locação.

Como se sabe, a relação contratual se rege pelo princípio básico da boa-fé, de modo que aos contratantes devem guardar tal sentimento, assim na conclusão do contrato, como em sua execução (CC, art. 422).

Segundo Carlos Roberto Gonçalves, **“o princípio da boa-fé exige que as partes se comportem de forma correta, não só durante as tratativas, como também durante a formação e o cumprimento do contrato. Guarda relação com o princípio de direito segundo o qual ninguém pode beneficiar-se da própria torpeza”**.¹

No caso, a alegação revela-se incompatível com o princípio da boa-fé, até porque, em tese, os recorrentes também lograram algum proveito do contrato. Assim, o vício indicado – ausência de intervenção do permissionário, não tem o condão de anular a relação obrigacional que se formou entre locador e locatário, sob pena de se homenagear o enriquecimento indevido deste em prejuízo daquele.

Em outras palavras, a locação, sem consentimento expresso do município, embora constitua, em tese, uma transgressão ao contrato de permissão de uso, constitui matéria afeta àquela relação firmada entre o locador e a Administração Pública, que não retira o direito ao recebimento, pelo permissionário/locador, dos valores devidos em decorrência da locação ajustada. Do contrário, estar-se-ia admitindo que o locatário alegasse a proibição e, com base nela, furtar-se ao pagamento dos aluguéis devidos, em manifesta homenagem ao enriquecimento sem causa.

Sobre o tema, transcreve-se os seguintes precedentes:

“AÇÃO DE DESPEJO - NÃO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS - PEDIDO PROCEDENTE - POSSE DO LOCADOR DECORRENTE DE CONTRATO DE PERMISSÃO DE USO FIRMADO COM O MUNICÍPIO - VEDAÇÃO DE LOCAÇÃO A TERCEIROS - IRRELEVÂNCIA - RECURSO PROVIDO. - Uma vez que a ré deixou de efetuar o pagamento dos aluguéis acordados, infringindo o contrato de locação firmado com o autor, deve-se decretar o seu despejo, sendo irrelevante o fato de a posse do locador decorrer de contrato de permissão de uso, firmado entre

¹ Direito Civil Brasileiro Contratos e Atos Unilaterais, Saraiva, pag. 33.

este e o Município, com cláusula que veda a locação”.²

Expostas estas considerações, rejeito a preliminar de ilegitimidade passiva e, no mérito, nego provimento ao recurso dos demandados.

É como voto.

DECISÃO

A Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu a sessão de julgamento o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento o Exmo. Des. João Alves da Silva, o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira e o Exmo. Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente representante do Ministério Público, na pessoa da Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 03 de fevereiro de 2015 (data do julgamento).

João Pessoa, 04 de fevereiro de 2015.

Desembargador João Alves da Silva
Relator

² TJ-MG - AC: 10514100006576001 MG , Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 13/12/2012, Câmaras Cíveis Isoladas / 17ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/01/2013