



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA

GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO Nº 0045910-86.2008.815.2003

RELATOR : Dr. Ricardo Vital de Almeida – Juiz Convocado

ORIGEM : 2ª Vara Distrital de Mangabeira

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

APELADO : Alessandra Debora Alves da Silva (Adv. Tony Marcio Leite Pegado)

APELAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. 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. ANULAÇÃO DA SENTENÇA. JULGAMENTO DO MÉRITO. CPC, ART. 513, 3º. PROVA DO PAGAMENTO DE PARTE DA DÍVIDA. PROCEDÊNCIA PARCIAL DO PEDIDO. PROVIMENTO EM PARTE DO RECURSO.

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.

Provado parte do pagamento dos aluguéis, deve recair sobre a locatária a condenação ao pagamento das demais verbas cobradas em decorrência da inadimplência do contrato de locação.

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

ACORDA a Quarta Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, dar provimento parcial ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a decisão a súmula de julgamento de fl. 137.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta contra sentença que julgou extinto o processo sem resolução do mérito, nos autos da ação de cobrança de aluguéis cumulada com dano moral proposta por Maria Ferreira de Sá em desfavor de Alessandra Debora Alves da Silva.

Na sentença, a magistrada ressaltou a legitimidade ativa da autora, uma vez que teria figurado como locadora no contrato de locação. No mérito, registrou que, em vista da impossibilidade dos imóveis serem locados, por pertencerem ao Município de João Pessoa, a relação jurídica se torna nula, sem produzir efeitos. Por consequência da vedação à locação do bem público, não se mostra juridicamente possível o pedido de cobrança de aluguéis e acessórios. Por fim, condenou o promovente ao pagamento de custas e despesas processuais e honorários advocatícios que, a teor do disposto no art. 20, § 4º do CPC, fixou em R\$ 500,00 (quinhentos reais), observando-se os ditames do art. 21, do CPC, bem como do art. 12, da Lei 1.060/50.

Inconformada, recorre a parte autora alegando a legitimidade do contrato de locação de bem imóvel, bem assim que a parte recorrida teria agido de má-fé, deixando de pagar os aluguéis objeto da avença. Pede o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedente o pedido, condenando a parte apelada a pagar o valor de R\$ 4.173,00 (quatro mil cento e setenta e três reais), aí compreendidos os aluguéis, e os serviços de água e energia, além da condenação em honorários advocatícios.

Intimada, a recorrida não apresentou contrarrazões.

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

Examinando detidamente os autos, penso que a pretensão da recorrente merece prosperar. Nada obstante esteja certa a sentença quando aponta a impossibilidade de locação de bem público, notadamente quando a autorização para sua exploração não engloba a locação a terceiro, não me parece justo, tampouco razoável, declarar a nulidade do contrato e da dívida, uma vez que a promovida tinha, ou pelo menos deveria ter, ciência de tal impedimento no momento da assinatura do contrato, mas mesmo assim aceitou 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, a recorrida também logrou 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 este e o Município, com cláusula que veda a locação”.²

Em caso semelhante, a 4ª Câmara Cível desta Corte já decidiu:

“APELAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. FIADOR. ASSINATURA POSTA EM CONTRATO. REJEIÇÃO. BEM PÚBLICO. PERMISSÃO DE USO.

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

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

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 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”.³

Ressalte-se, por fim, que a autora provou a relação locatícia, ônus que lhe competia. De outro lado, a locatária provou apenas o pagamento da quantia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) (fl. 47), equivalente ao aluguel do mês de agosto de 2008, deixando de demonstrar o pagamento dos meses de abril, maio, junho, julho, setembro e outubro de 2008, bem como o débito de serviços de água e energia, no importe de R\$ 496,00 (quatrocentos e noventa e seis reais). Na inicial, inclusive, a autora admitiu, também, o pagamento de R\$ 176,00 (cento e setenta e seis reais) por parte da promovida. Neste cenário, o débito deve corresponder aos seis meses de aluguel (R\$ 500,00 x 6), além dos valores das faturas de energia e água (R\$ 496,00), debitada a quantia indicada na inicial (R\$ 173,00), totalizando a quantia final de R\$ 3.323,00 (três mil trezentos e vinte e três reais).

Expostas estas considerações, dou provimento parcial para anular a sentença e, conforme autoriza o art. 515, § 3º, do CPC, julgar parcialmente procedente o pedido de cobrança de aluguéis, condenando a parte recorrida a pagar a quantia de R\$ 3.323,00 (três mil trezentos e vinte e três reais) ao promovente. Sobre os valores deverão incidir juros de mora (art. 406, CC)⁴ e correção monetária pel IGP-M, a partir do vencimento de cada prestação⁵.

Custas e honorários advocatícios, que fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, por conta da recorrida. Considerando que o magistrado deferiu tacitamente o pedido de justiça gratuita feito pela ré, por ocasião da contestação, suspendo a exigibilidade de tais verbas, nos termos do art. 12, da Lei nº 1.060/50. É como

³ TJPB – AC 0003844-57.2009.815.2003 – Rel. Des. João Alves da Silva – 4ª C. Cível – j. 04/02/2015.

⁴ Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

⁵ Considerando-se que os aluguéis e demais encargos da locação são débitos líquidos e certos, ajustados previamente, a correção monetária e os juros de mora devem incidir a partir do vencimento de cada parcela atrasada. (TJ-MG - AC: 10024111517355001 MG, Relator: João Cancio, Data de Julgamento: 04/02/2014, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/02/2014)

voto.

DECISÃO

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

Presidiu a sessão o Exmo. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira. Participaram do julgamento o Exmo. Juiz Convocado Ricardo Vital de Almeida (com jurisdição limitada para substituir 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 ao julgamento a Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala de Sessões da Quarta Câmara Especializada Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 17 de março de 2016.

João Pessoa, 21 de março de 2016.

Ricardo Vital de Almeida
Juiz Convocado