

**Declaratória – Autos nº 353/08.**

**Autores: J.A. Baggio Construções Ltda e Outra.**

**Réus: Espólio de Hermínio Marques Branco e Outra.**

## **S E N T E N Ç A**

### **I – RELATÓRIO**

**J.A. Baggio Construções Ltda e LND Construções Civis Ltda - ME**, já qualificadas nos autos, propuseram **ação ordinária de indenização por danos materiais e morais** em face de **Espólio de Hermínio Marques Branco e Imobiliária Santamérica**, também já qualificados. Alegaram, em síntese, que a primeira autora celebrou contrato de locação comercial de imóvel, individualizado na inicial, de propriedade do primeiro réu para instalação de sua filial (segunda autora). Sustentaram que houve realização de obras, bem como solicitação de alvará de licença, para o novo endereço da segunda autora, perante o Município de Londrina. Todavia, este pleito foi indeferido, sob o fundamento de que a empresa autora fora instalada em zoneamento não compatível com sua atividade. Asseveraram que, de todas as maneiras, tentaram permanecer no imóvel até que, em agosto de 2007, foram obrigadas à desocupação. Diante disso, por imputarem a frustração do negócio aos réus, os quais assumiram compromisso formal nesse sentido, requereram a condenação destes ao pagamento de indenização, apontada na inicial, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 209/238), os réus arguíram ilegitimidade ativa da segunda autora, bem como da segunda ré pelo fato do contrato de locação ter sido entabulado somente entre a primeira autora e primeiro réu.

No mérito, sustentaram que os autores são os únicos responsáveis pelos fatos narrados na inicial, não havendo obrigação alguma dos réus em obter alvará junto aos órgãos públicos em favor dos locatários. Sendo assim, requereram a extinção do processo, sem resolução do mérito, e, sucessivamente, a improcedência do pedido, aplicando-se aos autores as sanções legais.

Réplica às fls. 264/271.

Ante ao falecimento do primeiro réu, houve a substituição deste pelo seu espólio, com posterior anúncio de julgamento antecipado, o que não contou com objeção das partes (fls. 310/311).

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

### **1 – Julgamento Antecipado da Lide**

O julgamento antecipado da lide se faz autorizado com base no artigo 330, inciso I, do CPC, eis que a matéria fático-jurídico se encontra demonstrada por documentos.

### **2 – Ilegitimidade Ativa**

A preliminar de ilegitimidade ativa da segunda autora, LND Construções Civis Ltda, não merece prosperar.

Como se pode verificar dos autos (fls. 26/28), a LND Construções Civis Ltda representa a marca da primeira autora nesta cidade, ou seja, são empresas do mesmo grupo econômico, tendo a mesma composição societária, o que é bastante para se lhe reconhecer a pertinência subjetiva da demanda, eis que diretamente interessa, jurídica e economicamente, no desfecho da lide.

### **3 – Ilegitimidade Passiva**

Já a preliminar de ilegitimidade passiva da segunda ré, Imobiliária Santamérica Ltda, merece acolhimento. Isto porque o contrato de locação de fls. 39/46 foi firmado entre a primeira ré e a parte autora.

À segunda ré cabia apenas a intermediação para que o negócio fosse concretizado. Após sua realização, a responsabilidade pela contratação ficou exclusivamente a cargo do proprietário do imóvel. Nesse sentido:

*"(...) A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem se firmado no sentido de que a Administradora de Imóveis, por ser mera mandatária do locador do imóvel, não possui legitimidade processual para figurar no pólo passivo de eventual ação judicial que tenha por fundamento o contrato de locação. Isso porque não se pode confundir o proprietário do imóvel com quem o representa, ou seja, com seu mandatário, tendo em vista que este, ao celebrar o contrato de locação, não o fez em nome próprio, mas em nome de seu mandante, o locador. (...) Ilegitimidade passiva ad causam configurada, ensejando a extinção do processo sem julgamento do mérito, nos termos do art. 267, VI, do CPC" (STJ, REsp 664.654/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 12/09/2006, DJ 09/10/2006 p. 344). (Ap. Cível nº 659102-2; Revisor: Desembargador Mendonça de Anunciação; Órgão Julgador: 11ª Câmara Cível; Data do Julgamento: 16.06.10).*

Diante disso, impõe-se o reconhecimento da ilegitimidade passiva arguida, nos termos do dispositivo.

### **4 – Mérito**

No mérito, a discussão se motiva para estabelecer de quem seria a responsabilidade pela negativa do alvará de funcionamento da Construtora em imóvel residencial, visto que o contrato firmado entre as partes, em seu parágrafo primeiro, previu a finalidade da locação.

Pois bem, a concessão de alvará para utilização do imóvel, de maneira diversa da Legislação Municipal, é ato vinculado que necessita obedecer a critérios pré-estabelecidos na legislação local, no caso Leis 7.485/98 e 4.607/90, além do Decreto 491/03.

Fato é que, de acordo com o documento de fls. 130, um dos moradores da região não concordou com a instalação da empresa no local, restando impossibilitada a atividade comercial da locatária, como, de fato, veio a ocorrer.

Com efeito, em regra, nos contratos de locação, o locador é responsável por conceder o uso e gozo do imóvel ao locatário, enquanto este se obriga à contraprestação respectiva, mediante o pagamento de aluguéis e encargos locatícios.

No caso, o contrato de fls. 39/46, em seu parágrafo primeiro (fls. 39), deixa claro que o imóvel foi locado com a “finalidade comercial – para funcionamento de uma construtora”. Significa dizer: o locador, ao firmar o contrato em exame, ofertou e disponibilizou seu imóvel “para fins comerciais”; para a realização das atividades da ré; para seu empreendimento, ou seja, induziu-a a erro, o que motivou pagamentos de aluguéis, investimentos em obras, transferência de pertences etc.

Note-se, ainda, que o mesmo dispositivo contratual, prossegue consignando “*respeitando-se as exigências municipais, estaduais e federais e normas de vizinhança*”. Resta saber, pois, se esta ressalva elide, ou não, a responsabilidade da ré.

A resposta é pela negativa. Sim, porque a ré foi enfática ao se comprometer à finalidade comercial da locação, partindo-se da premissa que tinha ciência disso e que não haveria problemas de ordem administrativa. Nesse contexto, o “*respeito*” às “*exigências municipais,*

*estaduais e federais*” ou a “*normas de vizinhança*”, supunha-se dizia respeito a outros aspectos, tais como limitações de publicidade, respeito ao calçamento e vias de tráfego de veículo, horário de funcionamento, controle de som etc., mas não – na verdade, jamais – algo sobre a finalidade comercial, ao que tudo indica, no momento da negociação entre as partes, pacífica, serena, clara e, em momento algum, posta em dúvida e tampouco alertada para os autores.

Disso tudo, resulta que os autores foram induzidos a erro; tiveram frustradas suas legítimas expectativas depositadas expressamente pela ré em cláusula contratual e, somente por conta disso, é que agiram como agiram, realizando obras, como também procedendo ao pagamento de aluguéis.

Nesta conformidade, a não obtenção do alvará administrativo para os fins convencionados implicou em descumprimento, por parte do locador, do contrato firmado, o qual deve responder civilmente por seus atos.

Neste particular, observa-se que os **danos materiais** postulados estão comprovados pelos documentos de fls. 64/103, na ordem de R\$ 20.504,41 (vinte mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e um centavos), cujos documentos e valores não foram infirmados por outras provas, devendo prevalecer para fins indenizatórios, nos termos do dispositivo.

Tais valores referem-se às despesas necessárias à reforma do estabelecimento para estruturação e adequação do imóvel à atividade desenvolvida pelas autoras.

Em relação aos aluguéis efetivamente pagos, entendo não ser viável a sua restituição. Isto porque as autoras exerceram suas atividades

durante o período que lá estiveram, não havendo razão para o ressarcimento de referidos valores.

Os **danos materiais** estão comprovados pelos documentos de fls. 64/103, não infirmados por outras provas, e que indica o montante necessário à reposição do *status quo ante*, impondo-se a procedência do pedido, nos termos do dispositivo.

Já o pedido de indenização por **lucros cessantes**, embora passíveis de indenização (CC/02, art. 402), não foi formulado de maneira a autorizar seu acolhimento. Note-se: a inicial não esclarece se a empresa teve, ou não, suas atividades tolhidas em outro imóvel, por quanto tempo, bem como qual o rendimento médio de seus lucros, bruto ou líquido. Também não postulou a indenização destes com base em cláusula penal compensatória, embora esta tenha sido incluída no contrato.

Assim delimitada a matéria, à míngua de elementos norteadores da existência efetiva de lucros cessantes, bem como da prova do “*quantum debeatur*”, mesmo que aproximada, não há como acolher a pretensão deduzida.

No que alude aos **danos morais**, é certo que episódios como esses geram constrangimento, insatisfação, impotência, fragilidade e uma imagem negativa da empresa no mercado, seja de instabilidade econômico-financeira, seja de desorganização, o que autoriza concluir pela existência de danos morais, o que é expressamente admitido pela Súmula 226, do STJ, que, por sua vez, baseia-se na honra objetiva da pessoas jurídicas<sup>1</sup>.

Cumprе destacar a **prescindibilidade de prova dos prejuízos** nesses casos. Conforme entendimento jurisprudencial, a obrigação advinda de danos morais manifesta-se *in re ipsa*, isto é, a responsabilidade do

---

<sup>1</sup> Súmula 227 do STJ - A pessoa jurídica pode sofrer dano moral.

ofensor se opera por força do simples fato da violação, de modo a tornar-se desnecessária a prova do prejuízo em concreto<sup>2</sup>.

Quanto ao **arbitramento dos danos morais** deve-se levar em conta, basicamente, os seguintes fatores: situação econômico-social das partes; intensidade da ofensa, sofrimento ou humilhação; grau de dolo ou culpa no evento; existência de retratação espontânea e esforço efetivo para minimizar a lesão; o grau de divulgação da ofensa, com, ou sem, exposição da pública da imagem da vítima; possibilidade de superação do dano. Não se deve, porém, propiciar enriquecimento sem causa, sob pena de subverter a essência do instituto.

Fixado nessas premissas, considerando os dissabores gerados do evento em relação aos autores; o valor e o tempo do contrato de locação; a situação patrimonial das partes, de acordo com os autos; a necessidade de se compensar o contratempo para os autores, e, de outro, reprimir o ofensor, inclusive, impondo-se-lhe conteúdo pedagógico-preventivo, evitando-se outras práticas desse porte, condena-se o réu ao pagamento de R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais), a título de danos morais, nos termos do dispositivo.

Por derradeiro, não há que se falar em **restituição dos aluguéis** pagos pelas autoras, visto que referida empresa não deixou de exercer suas atividades durante o período em que esteve no imóvel, de maneira que, o acolhimento do pleito, implicaria em enriquecimento sem causa de sua parte, o que é vedado.

---

<sup>2</sup> TJ-PR – 19ª Câm. Cível - Ap. Cível n. 0264869-7 – Rel. Des. Guido Döbeli – Julg. em 02.06.2005.

### III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo extinto o processo sem resolução de mérito** em relação à segunda ré, Imobiliária Santamérica Ltda e **procedentes em parte** os pedidos deduzidos na inicial em relação ao réu Hermínio Marques Branco, para o fim de condená-lo ao pagamento da quantia de;

a)- **R\$ 20.504,41** (vinte mil, quinhentos e quatro reais e quarenta e um centavos, em razão dos **danos materiais**;

b)- **R\$ 23.000,00** (vinte e três mil reais), a título de **danos morais**.

Esses valores deverão ser acrescidos de juros de mora e correção monetária. Os juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês (CC/02, art. 406 c/c art. 161, § 1º), no caso dos danos materiais e morais, deverão incidir desde a data da citação (CPC, art. 219), por se tratar de descumprimento de obrigação contratual. A correção monetária, no caso de danos materiais, deverá incidir desde a data do desembolso das quantias respectiva (fls. 64/103), enquanto em relação aos danos morais e deverá ser computada a partir da data de hoje, a qual foi utilizada como referência para fixação dessa verba indenizatória (Súmula 362 do STJ<sup>3</sup>).

Rejeito, por outro lado, os demais pedidos, conforme exposto na fundamentação.

---

<sup>3</sup> **Súmula 362 do STJ** – A correção monetária do valor da indenização do dano moral incide desde a data do arbitramento.

Nos termos do artigo 21, “*caput*”, do CPC, aliado ao contido na Súmula 326 do STJ<sup>4</sup>, determino que as custas e despesas processuais fiquem rateadas em 70% (setenta por cento) a cargo do espólio do réu Hermínio Marques Branco, e 20% (vinte por cento) a cargo dos autores.

Quanto aos honorários advocatícios, arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação em favor dos **procuradores das autoras** (CPC, art. 20, § 3º), e R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para os **procuradores do espólio de Hermínio Marques Branco**, e outros R\$ 2.000,00 (dois mil reais), para os **procuradores da Imobiliária Santamérica Ltda**, sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, §§ 3º e 4º), ressalvado o direito autônomo de cada profissional<sup>5</sup>.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 30 de agosto de 2010.

**José Ricardo Alvarez Vianna**  
**Juiz de Direito**

---

<sup>4</sup> **Súmula 326 do STJ** – Na ação de indenização por dano moral, a condenação em montante inferior ao postulado na inicial não implica sucumbência recíproca.

<sup>5</sup> Súmula 306, do STJ - Os honorários advocatícios devem ser compensados quando houver sucumbência recíproca, assegurado o direito autônomo do advogado à execução do saldo sem excluir a legitimidade da própria parte.