

Declaratória – Autos nº 722/2009.

Autora: Marly Aparecida Matias Brugin.

Réus: Schietti & Sapia Ltda e outro.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Marly Aparecida Matias Brugin, já qualificada nos autos, propôs **ação de indenização por danos materiais e morais** em face de **Schietti & Sapia Ltda. e Guilherme Lazaro Martinez Filho**, também já qualificados. Alegou, em síntese, que, visando instalar uma clínica de estética, celebrou contrato de locação comercial de imóvel, individualizado na inicial, junto ao segundo réu, mediante intermediação da primeira ré. Aduziu, contudo, que, além do imóvel apresentar vícios ocultos, gerando-lhe despesas não previstas, a solicitação de alvará de licença perante o Município de Londrina, foi indeferida, sob o fundamento de que a empresa da autora fora instalada em zoneamento não compatível com sua atividade, ou seja, em área residencial. Sustentou que tentou permanecer no imóvel, mas, em 30/06/2006, após autuação do Poder Público local, foi compelida a encerrar suas atividades, sendo, na sequência, despejada. Diante disso, por imputar a frustração do negócio aos réus, os quais assumiram compromisso formal nesse sentido, requereu a condenação destes ao pagamento de indenizações, como indicada na inicial, mediante a procedência dos pedidos, observada a sucumbência.

Em contestação (fls. 148/177), os réus arguíram ilegitimidade passiva da segunda ré. No mérito, sustentaram que a autora é a única responsável pelos fatos narrados na inicial, pois, além de desvirtuar a finalidade da locação – de clínica de estética para comércio varejista de

artigos de perfumaria e outros –, sublocou o imóvel a terceiros, sem a devida permissão contratual. Além disso, realizou reparos no imóvel sem a devida autorização. Sustentaram, ainda, que a autora, deu causa à rescisão contratual, permanecendo no imóvel até expedição do mandado de despejo por falta de pagamento. Aduziram, mais, que as supostas benfeitorias realizadas não geram direito à indenização, porquanto não autorizadas. Refutaram a existência de nexo causal entre a conduta dos réus e a instabilidade emocional da autora, razão pela qual não há de cogitar em danos morais. Em conclusão, requereram a extinção do processo, sem resolução do mérito, e, sucessivamente, a improcedência do pedido, aplicando-se à autora as sanções legais.

Réplica às fls. 214/221.

Decisão de saneamento às fls. 233/235. Na ocasião, a preliminar de ilegitimidade passiva foi analisada e rejeitada. A produção de prova pericial foi indeferida e deferida a produção de prova oral e documental.

No curso da instrução foi colhida prova oral (fls. 255/262 e 276/278, seguida de alegações finais pelas partes (fls. 279/282, 283/294 e 295/303).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1 – Ilegitimidade Ativa

A preliminar de ilegitimidade passiva já foi analisada e rejeitada por ocasião da decisão, irrecorrida, de saneamento (fls. 233/235), pelo que desnecessárias novas considerações a respeito.

2 – Mérito

Depreende-se dos autos que a autora, por intermédio da primeira ré Schiette & Sapia, em 25/10/2005, firmou com o segundo réu, Guilherme Lázaro, contrato de locação tendo por objeto o imóvel situado na rua Farrapos, 185, neste Município. No contrato, na cláusula 10ª, constou: *“O imóvel, objeto deste contrato, é de natureza NÃO RESIDENCIAL, para instalação de Clínica Estética (SPA), constituindo infração contratual grave, ensejando rescisão, a mudança de destinação do imóvel sem o consentimento expresso do(a) LOCADOR(A). Obrigando-se o LOCATÁRIO(A) a respeitar as exigências municipais, estaduais, federais e normas de vizinhança”*.

Pois bem, no dizer da autora, apesar da imobiliária lhe ter oferecido o imóvel como de natureza comercial, não conseguiu obter o respectivo alvará de licença junto ao órgão público correspondente, sob o argumento de que o imóvel se situava em área residencial. Desta forma, teria havido frustração do empreendimento comercial que pretendia instalar no imóvel locado. Não bastasse isso, o imóvel teria apresentado vícios ocultos, o que demandou reparos, cujo custeio ficou por sua conta. Daí por que formulou pleitos indenizatórios.

Com efeito, conforme já transcrito acima, a cláusula 10ª, previu, expressamente, a finalidade da locação: instalação de clínica estética (SPA). A concessão de alvará para uso do imóvel de maneira diversa da Legislação Municipal é ato vinculado e necessita obedecer a critérios pré-estabelecidos na legislação local, caso das Leis 7.485/98 e 4.607/90, além do Decreto 491/03.

Fato é que, de acordo com o documento de fls. 99, 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.

Como se sabe, 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. 58/62, em sua cláusula 10ª (fls. 60), deixou claro que o objeto do contrato “*é da natureza NÃO RESIDENCIAL, para instalação de Clínica Estética (Spa)*”. Significa dizer: o locador, ao firmar o contrato em exame, ofertou e disponibilizou seu imóvel “*para fins não residenciais*”, vale dizer, para a realização das atividades da autora; para seu empreendimento, ou seja, induziu-a a erro, o que motivou pagamentos de aluguéis, investimentos em obras, transferência de pertences etc.

Contudo, o mesmo dispositivo contratual previu: “*obrigando-se o LOCATÁRIO (A) a respeitar as exigências municipais, estaduais, federais e normas de vizinhança*”. Resta saber se esta ressalva elide, ou não, a responsabilidade da ré.

A resposta é pela negativa. Sim porque, o locador foi enfático ao se comprometer à finalidade comercial da locação, partindo-se da premissa que detinha ciência de que não haveria óbices de ordem administrativa neste aspecto. Desta maneira, o “*respeito*” às “*exigências municipais, estaduais e federais*” ou a “*normas de vizinhança*”, no contexto, sugere se tratar de aspecto vinculados à limitações de publicidade, respeito ao calçamento e vias de tráfego de veículo, horário de funcionamento, controle de som etc., mas nada referente à finalidade da locação. Assim, ao que se extrai dos autos, no momento da negociação

entre as partes, era fora de dúvida a possibilidade e legalidade para a autora exercer sua atividade. Não há qualquer ressalva no contrato que milite em desfavor da autora.

Disso tudo, resulta que a autora foi induzida a erro; teve frustradas suas legítimas expectativas depositadas expressamente pelos réus em cláusula contratual e, por conta disso, é que agiu como agiu, realizando obras, como também realizou 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.

No entanto, no caso, outros aspectos também são relevantes para o desfecho da lide. Veja-se, a propósito, o que dispôs a cláusula 6ª do contrato:

“O(a) LOCATÓRIO (A) não poderá sublocar, emprestar, arrendar ou ceder, total ou parcialmente, o uso do imóvel a terceiros, mesmo a título precário, sem prévio e expresso consentimento do(a) LOCADOR(A) devendo, no caso deste consentimento ser dado, agir oportunamente junto aos ocupantes, a fim de que o imóvel esteja desocupado na entrega das chaves, correndo por conta todos os encargos e ônus”.

Neste particular, a própria autora, às fls. 215/216, confirmou que sublocou uma das “salas” para Yuri Nakamura e Anderson Morinaka, sem que conste nos autos qualquer consentimento do locador, o que implica, por sua vez, em infringência contratual.

E mais. A despeito do indeferimento do alvará administrativo pelo Município, verifica-se às fls. 204/206 que, após ajuizamento de ação

de despejo por falta de pagamento pela locatária (autos 102/2007 – 9º), as partes se compuseram em 15/03/2007, isto é, quase 1 (um) ano e meio após a celebração do contrato de locação (fls. 204/206). Na oportunidade, foram mantidos os termos do contrato de locação e fiança firmados entre as partes. Significa dizer: independentemente da obtenção do alvará, a autora reputou conveniente permanecer no imóvel, tanto que repactuou o valor dos aluguéis vencidos, sem qualquer ressalva em relação às benfeitorias supostamente introduzidas no imóvel, o que contraria toda a narrativa fático-jurídica constante de inicial.

Incide, na espécie, portanto, o brocardo latino "*venire contra factum proprium non potest*", o qual veda o comportamento contraditório das partes no contrato. Sim porque, por ocasião da tramitação da ação de despejo, a locatária, em momento algum, insurgiu-se contra possíveis irregularidades no contrato, seja de ordem administrativa, seja de ordem contratual. Ao contrário, manifestou efetivo interesse na manutenção da locação, apesar dos aspectos veiculados nesta lide, mas que, como se infere dos autos, já existiam desde o início do vínculo, e que foram tacitamente aceitos e administrados pela locatária, ora autora.

Foi somente após o despejo, por falta de pagamento de aluguéis – portanto, a que ela mesmo deu causa –, é que o contrato de locação firmado com a autora e que vigorou por mais de 1 (um) ano e meio é que passou a apresentar vícios de ordem formal e material, o que colide com as circunstâncias fáticas subjacentes.

Note-se que, mesmo sem ter o alvará administrativo, segundo consta dos autos, a autora exerceu suas atividades empresariais. Além disso, não consta dos autos que tenha sofrido qualquer prejuízo ou suportado sanções administrativas em razão desta natureza.

Logo, diante do texto legal e contratual em cotejo com o contexto fático-jurídico, conclui-se pela ausência de pressupostos necessários à indenização pretendida, porquanto, a rigor, a autora não sofreu limitações ao exercício de suas atividades, tampouco se insurgiu tempestivamente em relação a possíveis benfeitorias não contratadas. Somente após a desocupação do imóvel é que procedeu aos reclames que passou a entender pertinentes, o que contraria seu comportamento no decurso do contrato, que, tacitamente, aderiu a tais circunstâncias e contingências, o que conduz à improcedência dos pedidos, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo improcedentes** os pedidos deduzidos na inicial. Em consequência, condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.000,00 (um mil reais) em favor dos procuradores dos réus (CPC, art. 20, § 4º), observado o disposto nos art. 11 e 12, da Lei 1.060/50.

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

Londrina, 24 de novembro de 2010.

José Ricardo Alvarez Vianna

Juiz de Direito