



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.23.024624-1/001
Relator: Des.(a) Estevão Lucchesi
Relator do Acórdão: Des.(a) Estevão Lucchesi
Data do Julgamento: 20/04/2023
Data da Publicação: 20/04/2023

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM - BOA-FÉ OBJETIVA - RESCISÃO DO CONTRATO - NEGOCIAÇÕES - ATO ILÍCITO - NÃO COMPROVAÇÃO. O postulado da boa-fé objetiva obriga os contratantes a agirem, seja na fase de negociação ou de execução do contrato, segundo padrões éticos de confiança, lealdade e probidade. O Direito moderno não compactua com o venire contra factum proprium, que se traduz como o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente. Comprovado que as partes estavam negociando uma nova data de desocupação do imóvel, inexistente ato ilícito por parte das empresas requeridas, que o desocuparam no prazo acordado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.23.024624-1/001 - COMARCA DE POUSO ALEGRE - APELANTE(S): HUMBERTO DE ALENCAR DORIA RAMOS - APELADO(A)(S): TROUVER SERVICOS E PECAS LTDA - EPP, CENTRO DE PECAS E SERVICOS AUTORIZADOS LTDA E OUTRO(A)(S)

A C Ó R D Ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. ESTEVÃO LUCCHESI
RELATOR

DES. ESTEVÃO LUCCHESI (RELATOR)

V O T O

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por HUMBERTO DE ALENCAR DORIA RAMOS contra CENTRO DE PECAS E SERVICOS AUTORIZADOS LTDA E OUTRO(A)(S), ao argumento de que as rés eram sublocatárias de um imóvel de sua propriedade. Afirma que notificou as requeridas para desocuparem o imóvel, uma vez que o valor do aluguel era muito aquém do valor de mercado, todavia, as rés desocuparam o imóvel apenas em 20/11/2020. Alega que teria encontrado um novo locatário, mas, diante da demora na desocupação, foi obrigado a desfazer o negócio. Requereu, dessa forma, "condenação solidária das Demandadas ao pagamento do prejuízo sofrido pelo Demandante no importe de R\$221.000,00 (duzentos e vinte e um mil reais), que se refere ao valor total de contrato que não pode ser concretizado, devidamente atualizado com juros e correção monetária desde o ajuizamento da ação."

Por conseguinte, após regular tramitação do feito, o Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre, julgou improcedentes os pedidos iniciais.

Em suas razões, o autor reiterou os termos iniciais, sustentando que comprovou que as rés foram notificadas, todavia, se recusaram a desocupar o imóvel, o que levou o autor a perder o negócio com a nova locatária. Requereu a procedência dos pedidos iniciais.

Em sede de contrarrazões, as apeladas rechaçam os argumentos do apelante, pugnando pela manutenção da sentença.

É o Relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Na espécie, a despeito do esforço argumentativo do apelante, não vislumbro motivos para modificação

da sentença recorrida.

No caso dos autos, o autor alega que notificou as rés para desocuparem o seu imóvel em 31/07/2020, todavia, as mesmas só o desocuparam em 20/11/2020, o que lhe causou prejuízos.

Data venia, apesar das rés terem sido notificadas para desocupar o imóvel, tem-se que o autor continuou a negociar com as mesmas, anuindo com um novo prazo de desocupação, que se deu em 20/11/2020.

Isso porque, data vênua, nas diversas trocas de mensagens entre as partes, via WhatsApp, e que precederam o ajuizamento da presente ação, é possível verificar que as partes acordaram amigavelmente em um novo prazo de desocupação, sendo certo que o autor continuou a receber os aluguéis das requeridas, vejamos:

Com efeito, não há dúvidas que as partes continuaram a relação locatícia mesmo após a notificação, negociando uma data de desocupação, mormente o fato de que as testemunhas e o informante foram categóricos em afirmar que as partes teriam acordado que as rés desocupariam o imóvel em novembro:

"que alugaria o imóvel; que queria alugar o imóvel objeto dos autos antes de outubro; que o negócio não concretizou pois não foi desocupado a tempo; que aluguel outro imóvel no valor de R\$32.000,00; que havia negociado com o requerente o valor de R\$25.000,00; que chegou a conversar com os representantes das requeridas que deram a data de final de novembro para desocuparem; que propôs iniciar obras até a efetiva desocupação mas não foi possível; que ao que parece o compromisso em desocupar o imóvel pelas requeridas era em outubro, que depois virou novembro." (Testemunha Alexandre Oliveira Silva)

"que é gerente de Trouver; que eram sublocatário de DH Comércio; que a DH Comércio em maio de 2020 informou que denunciou o contrato de locação; que então passaram a negociar com o requerente um novo contrato; que negociaram o valor de aluguel em torno de R\$9.000,00 reais até janeiro de 2021; que contudo em setembro e outubro definiram que iriam sair e negociaram que ficariam no local até dezembro; que o requerente frequentava o local." (Informante Adonias Conceição)

"que era locatária do requerente de uma sala no mesmo local em que as empresas requeridas estavam locando; que a data para desocupação era inicialmente em 30 de dezembro depois passou para 20 de novembro; que não tem conhecimento da notificação para desocupação." (Testemunha Alessandra Maciel)

Ora, ao receber os aluguéis e aceitar que as rés desocupassem o imóvel em 20/11/2020 e, posteriormente, nesta lide, passar a sustentar que o prazo era até o dia 31/07/2020, revela um comportamento contraditório do apelante, rechaçado pelo nosso ordenamento jurídico.

Neste contexto, como é cediço, o Direito moderno não compactua com o venire contra factum proprium, que se traduz como o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente.

Conforme nos esclarece o professor Luciano de Camargo Pentead o venire contra factum proprium:

[...] se verifica, basicamente, nas situações em que uma pessoa, durante determinado período de tempo, em geral longo, mas não medido em dias ou anos, comporta-se de certa maneira, gerando a expectativa justificada para outras pessoas que dependem deste seu comportamento, de que ela prosseguirá atuando naquela direção (Figuras parcelares da Boa-fé objetiva e venire contra factum proprium. Artigo Boa fé objetiva e abuso do direito no STJ. página 11)

Anderson Schreiber, a seu turno, nos informa acerca dos pressupostos para existência e aplicação do venire, senão vejamos:

À luz destas considerações, pode-se indicar quatro pressupostos para aplicação do princípio de proibição ao comportamento contraditório: (i) um factum proprium, isto é, uma conduta inicial; (ii) a legítima confiança de outrem na conservação do sentido objetivo desta conduta; (iii) um comportamento contraditório com este sentido objetivo (e, por isto mesmo, violador da confiança); e, finalmente, (iv) um dano ou, no mínimo, um potencial de dano a partir da contradição (Anderson Schreiber, A proibição de comportamento contraditório - tutela da confiança e venire contra factum proprium, Rio de Janeiro, Renovar, 2005, p. 124).

Nesse diapasão, o princípio da boa-fé tolhe por completo a possibilidade do demandante exercer agora seu suposto direito em patente contradição com o comportamento que adotou ao final do contrato.

Destarte, no mesmo sentido é o escólio dos professores Cristiano Chaves e Nelson Rosendal, in verbis:

O fundamento técnico-jurídico do instituto não se alicerça na questão da contradição das condutas em si- pois não é possível ao direito eliminar as naturais incoerências humanas-, mas na proteção da confiança da contraparte, lesada por um comportamento contraditório, posto contrário à sua legítima expectativa de benefício justamente gerada pela conduta inicial do parceiro contratual (obra citada. página 190) (Destaquei)

Pelo exposto, a despeito da notificação anterior, pode-se inferir, pelo comportamento das partes, que a vontade de ambas é de que a desocupação se daria em 20/11/2020, logo, inexistiu qualquer prática de ato ilícito das apeladas, as quais não podem ser responsabilizadas pela desistência do novo locatário.

Por oportuno, colha-se trecho da bem lançada sentença de Primeiro Grau:

Da prova oral em cotejo com os demais documentos contidos nos autos, em especial as conversas por WhatsApp, verifica-se ter havido vários acordos verbais de prorrogação de prazo entre as partes, para que desocupassem o imóvel até o dia 20 de novembro e que caso as requeridas permitissem o início das obras do terceiro interessado na locação, esta poderia se concretizar.

Todavia, não configura ato ilícito a negativa de as requeridas permitirem o início da reforma por terceiro, pois este não era um ônus que aquelas estavam obrigadas por lei ou contrato a suportar.

Apesar da comprovação de o negócio com a empresa TEX Automóveis não ter se concretizado (ID 5781428034), não vislumbro a prática de ato ilícito por parte das requeridas, pois conforme extrai-se dos autos as partes estavam em negociação e haviam acordado inicialmente a data de 20 de dezembro para a saída, posteriormente acordaram nova data para 20 de novembro, data em que efetivamente ocorreu a desocupação.

Embora fique claro os prejuízos pelo desfazimento do contrato com o novo locatário (ID 5781428033), firmado em setembro de 2020 com início de vigência em 05/11/2020, além de não ter dado ciência à parte ré acerca do prazo peremptório, agiu de forma contraditória negociando novos prazos de desocupação. É certo que havia uma notificação anterior com prazo para o final de julho, porém foram concedendo prazo suplementar para desocupação de forma verbal e recebendo os alugueres respectivos, sendo certo que não foram tomadas medidas judiciais para efetiva desocupação antes do prazo de entrada do novo locatário.

Importante mencionar que os contratantes são obrigados a guardar a boa-fé objetiva tanto no momento da celebração como na sua conclusão (art. 422, CC), norma da qual se extrai a vedação de comportamento contraditório, em busca de preservar a confiança e a segurança jurídica, isto é, a expectativa gerada na parte ré com as prorrogações concedidas para a desocupação. Assim no caso em testilha, o ato ilícito e a culpa não ficaram devidamente configurados nos autos.

No âmbito da responsabilidade civil, o pedido de reparação de danos para ser julgado procedente exige prova da prática de ato ilícito pelo réu, por dolo ou culpa, e nexos de causalidade entre a conduta e o dano concretamente demonstrado. Não comprovada à culpa das requeridas a pretensão inicial de reparação de danos é improcedente.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Assim, não vislumbro razões para provimento do recurso, impondo-se a manutenção da sentença recorrida.

Com esses fundamentos, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO**, mantendo-se inalterada a sentença proferida pela magistrada Juliana Mendes Pedrosa.

Majoro os honorários advocatícios para 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

Custas recursais pelo apelante.

DES. MARCO AURELIO FERENZINI - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VALDEZ LEITE MACHADO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"