

PROCESSO N. 0000112-87.2005.8.19.0066 (2005.066.000185-7)
AUTOR: CONCEPÇÃO DA BELEZA LTDA
RÉU: CAIXA BENEFICENTE DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA
SIDERURGICA NACIONAL

SENTENÇA

CONCEPÇÃO DA BELEZA LTDA propôs ação de indenização por danos materiais e morais em face de CAIXA BENEFICENTE DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA SIDERURGICA NACIONAL, alegando que a Ré cedeu em locação à Autora um espaço inapropriado para desenvolvimento de suas atividades comerciais e para a ocupação de pessoas. Requereu a condenação da Ré no pagamento de indenização a título de danos emergentes e danos morais. Petição inicial instruída com os documentos de fls. 19/234. Citação válida a fls. 236v.

Contestação apresentada tempestivamente a fls. 239/250, instruída com os documentos de fls. 251/352, afirmando que a Autora enviou ao Réu proposta para locação de um espaço de tamanho maior e que a loja locada era a única disponível nas condições solicitadas. Alegou, ainda, que a Autora, antes da formalização do contrato, efetuou vistoria e visitou o local por várias vezes e que não há nos autos prova da existência de danos causados pela Ré. Requereu a condenação da Autora em litigância de má-fé e a improcedência dos pedidos autorais.

Réplica a fls. 355/363. Manifestação das partes em provas a fls. 366 e 367. Decisão de fls. 371, determinando a emenda da petição inicial. Emenda à petição inicial a fls. 373/375. Decisão de fls. 378, fixando o valor da causa e determinando o recolhimento do complemento da taxa judiciária. Decisão a fls. 387, autorizando o parcelamento do recolhimento da taxa judiciária. Manifestação da Ré a fls. 396/399. Manifestação da Autora a fls. 411. Decisão saneadora a fls. 412, com deferimento de prova pericial, oral e documental. Quesitos da Autora a fls. 415/418 e da Ré a fls. 419/421. Arguição de suspeição do perito nomeado a fls. 438/439. Manifestação da Autora a fls. 442/443. Manifestação do perito a fls. 456. Manifestação da Autora a fls. 459/460 e 462. Decisões de fls. 463 e 464, acolhendo a impugnação da Autora e determinando a substituição do perito. Laudo pericial a fls. 468/490, complementado a fls. 507/509. Manifestação da Ré a fls. 492, 502/505, 514/515. Manifestação da Autora a fls. 494/500, 511, 513. Audiência de instrução e julgamento a fls. 525, sem colheita de prova oral. Alegações finais oferecidas tempestivamente pela Autora a fls. 531/542 e pela Ré a fls. 543/548. Vieram os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais consubstanciada em alegada infração ao contrato de locação não residencial. Ressalte-se, inicialmente, que o contrato de locação, seja ou não residencial, tem que cumprir o objetivo ao que se destina. Vale dizer, o locatário não pode ver frustrado o objeto do contrato, que é usar e fruir da coisa locada, por força

do estado físico do imóvel. Tal regra emana da lei (artigo 22, inciso I da Lei n.º 8.245/91), não precisando constar expressamente no contrato. Frise-se que a locadora, ora Ré, tinha pleno conhecimento da destinação da loja locada à Autora, nos exatos termos da cláusula 10.1 do contrato de fls. 40/54, objeto da presente lide.

Traçadas as premissas, verifica-se pelo excelente laudo pericial de fls. 468/490, que a loja locada não possuía reais condições para o bom funcionamento de atividade conhecida como salão de beleza. Embora ao tempo da vistoria o imóvel em comento já estava sendo utilizado por atividade bancária, o Perito foi conclusivo: 'por todo o exposto no presente processo e pela vistoria realizada na loja, este Perito conclui que a loja objeto da presente lide foi e ainda é prejudicada, em pelo menos um ponto, por problemas associados a infiltrações, que transmitem umidade para as paredes'.

O fato de a Autora, antes da locação, ter vistoriado, visitado e analisado o imóvel em tela, apresentando projetos assinados por engenheiros e arquitetos, não retira a responsabilidade legal da Ré. É que nem sempre as infiltrações aparecem de imediato. Dependendo do período climático os vícios desta natureza podem ser escamoteados ou simplesmente não se apresentarem.

Ademais, se o imóvel é entregue com vícios ou defeitos, cabendo ao locatário a obrigação de saná-los, esta circunstância tem de estar expressamente prevista no contrato, o que não ocorreu no caso em análise. A lide se esgota na aptidão ou não de o imóvel locado servir para a atividade prevista expressamente no contrato. Qualquer outra discussão, como quem tomou a iniciativa para locar ou se o empreendimento do shopping foi ou não próspero, não tem, a meu sentir, nenhuma relevância para o deslinde da demanda. Inequivoco, portanto, que houve por parte da locadora infração contratual, por desrespeito ao preceituado no referido artigo 22, inciso I da Lei n.º 8.245/91. Passo a analisar os alegados danos.

Sofreu a Autora prejuízos decorrentes da mudança de local de seu estabelecimento comercial, notadamente no que tange ao ponto e ao nome, o que gera indenizações de ordem material e moral. Da pretensão à indenização material, todas deduzidas a fls. 14, itens 1 a 4, entendo não ser cabível a referente as despesas com mudança e implementação de novo local, objeto do item 4. Ora, tal pedido, além de ser incompatível ao formulado no item 1, relativo à devolução do valor pago a título de luvas, não possui relação direta com o reclamado dano. Tem a Ré o dever de indenizar a Autora pela não continuidade do negócio no empreendimento shopping (esta pretensão está lançada nos referidos itens 1, 2 e 3 de fls. 14); mas não tem responsabilidade pela continuação do negócio em outro local.

Dessa forma, a exceção do item 4 em análise, faz a Autora jus às indenizações relativas ao ressarcimento do valor pago pelo ponto comercial (fls. 14, item 1), ao ressarcimento do que gastou na instalação de sua loja (fls. 14, item 2) e às despesas diversas (fls. 14, item 3). Com relação ao dano moral, indubitável sua incidência. Não apenas pela frustração de não poder continuar com o

empreendimento comercial por falta de condições salubres, mas também pelo abalo ao nome, à marca junto à clientela.

O entendimento de que a pessoa jurídica não está sujeita à indenização por dano moral está superado, sendo certo que tal ente não sofre o dano moral no aspecto intrínseco, subjetivo por não ser dotada de sentimento. Contudo, o direito não pode deixar de tutelar o aspecto extrínseco, objetivo da pessoa jurídica, notadamente no que diz respeito a sua imagem. A imagem da pessoa jurídica comerciante está ligada ao fundo de comércio, que é composto, dentre outras coisas, pelo bom nome, capacidade de organização, capacidade de atender às exigências do mercado, clientela etc.

Conforme ressaltado acima, a Autora foi obrigada a fechar seu empreendimento por ausência de condições mínimas de salubridade, o que efetivamente abalou sua imagem. O questionamento fica, então, limitado ao valor da verba indenizatória pretendida. Com efeito, na ausência de um critério legal, objetivo, a verba indenizatória do dano moral fica por conta do arbítrio do Julgador. E este deve aplicar o princípio da razoabilidade.

De acordo com a melhor doutrina, deve o Juiz fixar um valor que represente, de um lado, uma satisfação econômica àquele que sofre o dano, como forma de compensação pecuniária à dor sofrida e, de outro lado, a verba indenizatória deve representar uma penalidade ao causador do dano. In casu, entende este Julgador que o valor requerido pela Autora de R\$ 150.000,00 é excessiva. Levando em consideração as verbas fixadas pela jurisprudência e ao princípio da proporcionalidade, fixo o valor em R\$ 100.000,00.

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO relativo à indenização por dano material e, em consequência, CONDENO a Ré ao ressarcimento do valor pago pelo ponto comercial, de R\$ 49.500,00 (fls. 14, item 1), ao ressarcimento do que a Autora gastou na instalação de sua loja, no valor de 81.215,30 (fls. 14, item 2 e fls. 373/377) e às despesas diversas, de R\$ 781,19 (fls. 14, item 3), todos acrescidos de juros legais e correção monetária a contar da data da citação.

Outrossim, JULGO PROCEDENTE EM PARTE O PEDIDO relativo ao dano moral, e CONDENO a Ré a pagar à Autora o valor de R\$ 100.000,00. Julgo extinto o processo, com análise do mérito, nos termos do artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil. Condeno a Ré no pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, que arbitro em 10% sobre o valor da causa. P.R.I. Com o trânsito em julgado, intime-se a Autora para apresentar planilha atualizada. Após, intime-se a Ré, via Diário Oficial, na pessoa do seu advogado, para o cumprimento da sentença, com a advertência de que não efetuando o pagamento no prazo de 15 dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de 10%, nos termos do artigo 475-J, caput, do Código de Processo Civil.

Volta Redonda, 28 de janeiro de 2011.