

**Contrato de locação de imóvel - Município -  
Despejo por falta de pagamento - Inadimplemento  
caracterizado - Locador investido em cargo  
público no ente locatário - Suspensão do  
contrato - Devolução do imóvel - Não ocorrência  
- Permanência do Município locatário na posse  
direta do bem - Obrigação de pagar o aluguel sob  
pena de enriquecimento sem causa**

Ementa: Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento. Contrato de locação de imóvel. Aluguel. Inadimplemento caracterizado. Recurso não provido.

- É dever elementar do locatário pagar pontualmente o preço da cessão onerosa do *ius utendi* da coisa locada, constituindo grave infração à lei e ao contrato a ocorrência de inadimplemento.

- A circunstância de o locador ter sido investido em cargo público municipal não desobriga a Municipalidade pelo pagamento do aluguel até a efetiva restituição do imóvel.

Apelação cível conhecida e não provida, mantida a sentença que acolheu a pretensão inicial.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0433.10.318496-9/001 -  
Comarca de Montes Claros - Apelante: Município de  
Montes Claros - Apelado: Luiz Guilherme Antunes  
Câmara - Relator: DES. CAETANO LEVI LOPES**

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO À APELAÇÃO.

Belo Horizonte, 4 de setembro de 2012. - *Caetano Levi Lopes* - Relator.

### Notas taquigráficas

DES. CAETANO LEVI LOPES - Conheço do recurso porque presentes os requisitos de sua admissibilidade.

O apelado aforou esta ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança contra o apelante. Asseverou ter alugado o imóvel descrito na petição inicial para o recorrente, e o contrato escrito foi prorrogado. Acrescentou que o locatário deixou de pagar os aluguéis relativos ao período de abril de 2009 a janeiro de 2010 e a dívida é de R\$ 19.056,30. Afirmou que, descumprida a obrigação, o contrato deve ser rescindido, além de ter direito ao recebimento do valor mencionado. O apelante não negou a existência do contrato e do inadimplemento, mas asseverou nada dever, porque o apelado foi investido em cargo público municipal, circunstância que gerou o impedimento legal para contratar com a Administração Pública. Pela r. sentença de f. 37/41, a pretensão inicial foi acolhida.

Cumpra verificar se ocorreu o inadimplemento contratual.

Anoto, no que interessa ao julgamento do recurso, que o recorrente, com a contestação, juntou alguns documentos. Destaco o decreto municipal, sem número, datado de 05.03.2009, f. 24, pelo qual o apelado foi nomeado ao cargo em comissão. Merece atenção, ainda, a peça de f. 26, emitida em 22.04.2009, emitida pela Secretária Interina de Administração, e dela constando que o imóvel deve ser devolvido ao recorrido por ter este sido investido em cargo público local. Esses os fatos.

Em relação ao direito, sabe-se que é dever elementar do inquilino pagar a tempo e modo o preço

pelo *ius utendi* da coisa locada. Outra não pode ser a conclusão que se extrai do art. 23, I, da Lei nº 8.245, de 1991. Sylvio Capanema de Souza, em *A nova lei do inquilinato*, Rio de Janeiro: Forense, 1993, p.112, adverte:

A primeira, e talvez mais importante, obrigação do locatário é pagar pontualmente os aluguéis de encargos.

Como se sabe, a locação importa na cessão onerosa da posse de coisa não fungível. A onerosidade é da sua essência, e a cessão da posse se faz mediante contraprestação, que é o aluguel, geralmente pago em dinheiro.

Por outro lado, o proveito econômico esperado pelo locador é, justamente, a percepção da renda auferida. O não-pagamento do aluguel, além de traduzir grave infração legal e contratual, propicia o enriquecimento sem causa do locatário.

Ora, o próprio recorrente admite que deveria ter devolvido o imóvel, porque investiu o recorrido em cargo público. Entretanto, deixou de cumprir a obrigação legal. É óbvio que, enquanto estiver na posse direta do bem, ainda que suspenso o contrato de locação, tem que pagar o aluguel respectivo, sob pena de enriquecimento sem causa. Aliás, a canhestra tese do recorrente não levou em conta que a ordem jurídica pátria não permite que alguém seja beneficiado com a própria torpeza.

A sentença, pois, está correta, o que torna inagastável a irresignação.

Com esses fundamentos, nego provimento à apelação.

Sem custas.

DES.ª HILDA MARIA PÔRTO DE PAULA TEIXEIRA DA COSTA - De acordo com o Relator.

DES. AFRÂNIO VILELA - De acordo com o Relator.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO.