
CONTRATO CELEBRADO COM PESSOA COM APARÊNCIA DO LOCADOR — QUANDO É VÁLIDO**RESUMO**

- ... quem chega num prédio atendendo um anúncio publicado em jornal dos mais conceituados do Estado, e encontra a pessoa referida no anúncio em que era oferecido à locação um apartamento daquele prédio e tal pessoa lhe mostra o apartamento, estipula o preço do aluguel, prova que é funcionário do condomínio e diz que está autorizada a alugar o apartamento por temporada, exige o pagamento de uma determinada quantia pela intermediação e entrega as chaves do apartamento em seu poder e as entrega ao pretendente à locação, dá a entender que tem poderes suficientes para também contratar, assinar o contrato e até mesmo receber os aluguéis ajustados. - Tem, sem qualquer dúvida toda aparência de que realmente representa o proprietário do imóvel, sendo válido o contrato por ele assinado pelo menos até a data em que o proprietário do imóvel vem aos autos e declara que não autorizou tal locação. - Assim, a razão está com o apelante, tendo em seu favor a teoria da aparência. A respeito do assunto o Doutíssimo ORLANDO GOMES preleciona: «Tendência significativa do Direito moderno se observa no sentido do reconhecimento da eficácia de situações aparentes. A boa-fé nos contratos, a lealdade nas relações sociais, a confiança que devem inspirar as declarações de vontade e os comportamentos exigem a proteção legal dos interesses jurisformizados em razão da crença em uma situação aparente, que tomam todos como verdadeira. Coincide esse propósito tutelar com tendência atual para a substituição de conceito voluntarístico de negócio jurídico pelo que se insere nas idéias de auto-responsabilidade e confiança. A teoria italiana acolhe, como aparentes situações de fato nas quais se torna necessária a proteção do terceiro porque se e apresentam, objetivamente, capazes de suscitar engano a qualquer pessoa que as considerasse. Necessário, assim que esteja o terceiro de boa-fé, que ignore se tratar de situação irreal ainda quando seja generalizada a opinião de que é real. Exige-se, entretanto, que a aparência seja constituída por uma situação jurídica objetiva que a justifique. Assim, por exemplo, quem, de boa-fé, paga a credor aparente, obrigado não fica a pagar ao credor verdadeiro.» - E continua o ilustre Mestre: «O direito pátrio aceitou a teoria da aparência, sem, entretanto, condensá-la numa disposição geral. (...). Manifesta-se a aparência em relação ao próprio mandato e em relação a um ato praticado pelo mandatário. No primeiro caso, não existe mandato: é falso o procurador. No segundo, existe mas o mandatário pratica ato excedente de seus poderes. Quando a aparência recai na própria pessoa do mandatário deve sobrepor-se à realidade se reunir três elementos: I- o elemento oculto, que consiste na ausência do mandato; II- o elemento visível, que consiste em uma aparência do mandato; III - o elemento psicológico, ou a boa-fé, isto é, a ignorância, pelo terceiro, da realidade. Pode a falta de poderes decorrer: a) de nunca terem sido outorgados; b) de ser nula a outorga; c) de se ter expirado o mandato. A primeira hipótese é rara em razão da profissionalidade normal na representação mercantil, e da publicidade do ato pelo qual o mandante confere poderes. Por outro lado o comportamento daquele em cujo nome se agiu pode configurar mandato tácito. Nas duas hipóteses, a aparência torna-se mais viável, já que o mandato, embora inválido, existe ou validamente existiu. O elemento visível revela-se no comportamento de pseudo-mandatário acentuando-se quando consiste numa atividade material contínua, conforme aos usos e praxes comerciais. Indispensáveis por fim, que estejam de boa-fé os que trataram com o falso pro curador. Não basta que cometam simples erro, mas é preciso que enganem efetivamente, ignorando completamente a realidade, que não desconfiem, em suma da inexistência ou nulidade do mandato.» (Cfr. ORLANDO GOMES, in Transformações Gerais do Direito das Obrigações.

Capítulo X- página 114/120). - Ressalta-se que na hipótese se trata de contrato de pequeno valor, já que a locação foi feita por um prazo de seis meses e já no terceiro mês o imóvel foi desocupado e as chaves foram devolvidas ao primeiro apelado, tendo em vista a dificuldade encontrada pelo apelante quanto ao pagamento do aluguel e até mesmo a alegação de que o imóvel teria sido invadido... Julgado em 28-08-1985 Arquivo do Ementário Forense, TA/673 EMFOR 453

EMENTA

É indiscutível o direito do locatário de consignar o aluguel na forma e quantia pactuada no instrumento subscrito por quem tinha aparência de poder alugar o imóvel.