



**SENTENÇA Nº \_\_\_\_\_ 2018**

**PROCESSO Nº 0007843-50.2016.8.18.0140**

**CLASSE:** Ação de Consignação em Pagamento c/c Cancelamento de Protesto e pedido de Liminar

**AUTORES:** PEDRO GOMES LINHARES NETO, JOSE MENDES PINHEIRO, ANASTACIO FERREIRA DA COSTA FILHO, ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, ANTONIO GOMES LINHARES, CICERO LIMA FILHO, EDMAR FRANCISCO DOS SANTOS, MARCELO REGIO DA COSTA SOARES, MARIA ISABEL ROCHA BATISTA, MARIA DO AMPARO SILVA OLIVEIRA, MARIA DOS REIS CARDOSO DA SILVA, RAIMUNDO PEREIRA DE OLIVEIRA, RUBENS DA SILVA BEZERRA, SEBASTIANA MORAIS DE SOUSA, RICARDO DE SOUSA CARVALHO, HERMANDO JOSE DA SILVA, NEUZIMAR DE MOURA DOS SANTOS GOMES, FRANCISCO ALVES LINHARES, GISELA ANGELITA DE JESUS BATZ, CLAUDIA SILVA LIMA COUTINHO, ALEXANDRO DE CARVALHO, CLEOMAR AREA SOARES, EVA MARIA DE SOUSA LEMOS, FRANCISCO CAMPELO DA SILVA, MARIA DO SOCORRO SANTOS ROCHA, JACIANE ALVES DE OLIVEIRA, DANIEL DA SILVA OLIVEIRA, MANOEL BORGES DOS SANTOS, MARIA PARECIDA COELHO OLIVEIRA, JOSEFA CRISTINA DE JESUS, MARIA DAGMAR SILVA LINHARES, ANTONILDA SOTERO BRITO, FRANCISCA DAS CHAGAS SOTERO BRITO, RICARDO DE SOUSA SOARES, MARLISE FRANCO BURLAMAQUI DE MOURA, PEDROMAR DA SILVA LINHARES, MARIA CLAUDIANA BORGES DOS SANTOS, FRANCISCO BATISTA DE SOUSA FILHO, MARIA FRANCISCA BORGES DOS SANTOS, EDIVALDO SEBASTIAO DE SOUSA, ETIVALDO QUIRINO DA SILVA, FRANCISCA DAS CHAGAS CARVALHO DA SILVA, LUCIMAR ALVES LEITÃO e ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES DO TERMINAL RODOVIARIO LUCIDIO PORTELA

**RÉ:** SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO

## **1. RELATÓRIO**

Vistos, etc.

Trata-se de Ação de Consignação em Pagamento c/c Cancelamento de Protesto e Pedido de Limar ajuizada por PEDRO GOMES LINHARES NETO, JOSE MENDES PINHEIRO, ANASTACIO FERREIRA DA COSTA FILHO, ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, ANTONIO GOMES LINHARES, CICERO LIMA FILHO, EDMAR FRANCISCO DOS SANTOS, MARCELO REGIO DA COSTA SOARES, MARIA ISABEL ROCHA BATISTA, MARIA DO AMPARO SILVA OLIVEIRA, MARIA DOS REIS CARDOSO DA SILVA, RAIMUNDO PEREIRA DE OLIVEIRA, RUBENS DA SILVA BEZERRA, SEBASTIANA MORAIS DE SOUSA, RICARDO DE SOUSA CARVALHO, HERMANDO JOSE DA SILVA, NEUZIMAR DE MOURA DOS SANTOS GOMES, FRANCISCO ALVES LINHARES, GISELA ANGELITA DE JESUS BATZ, CLAUDIA SILVA LIMA COUTINHO, ALEXANDRO DE CARVALHO, CLEOMAR AREA SOARES, EVA MARIA DE SOUSA LEMOS, FRANCISCO CAMPELO DA SILVA, MARIA DO SOCORRO SANTOS ROCHA, JACIANE ALVES DE OLIVEIRA, DANIEL DA SILVA OLIVEIRA, MANOEL BORGES DOS SANTOS,



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESINA**  
FÓRUM CÍVEL E CRIMINAL “DES. JOAQUIM DE SOUSA NETO”  
Rua Tibério Nunes, s/n, bairro Cabral, CEP 64000-830 – Teresina/PI  
e-mail: sec.10varacivel@tjpi.jus.br - Fone: (86) 3230-7800

---

MARIA PARECIDA COELHO OLIVEIRA, JOSEFA CRISTINA DE JESUS, MARIA DAGMAR SILVA LINHARES, ANTONILDA SOTERO BRITO, FRANCISCA DAS CHAGAS SOTERO BRITO, RICARDO DE SOUSA SOARES, MARLISE FRANCO BURLAMAQUI DE MOURA, PEDROMAR DA SILVA LINHARES, MARIA CLAUDIANA BORGES DOS SANTOS, FRANCISCO BATISTA DE SOUSA FILHO, MARIA FRANCISCA BORGES DOS SANTOS, EDIVALDO SEBASTIAO DE SOUSA, ETIVALDO QUIRINO DA SILVA, FRANCISCA DAS CHAGAS CARVALHO DA SILVA, LUCIMAR ALVES LEITÃO e ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES DO TERMINAL RODOVIÁRIO LUCIDIO PORTELA contra SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO, todos individualizados na peça basilar.

Aduzem os autores, em síntese, que há mais de 30 anos são permissionários do Terminal Rodoviário Lucídio Portela, em Teresina, no qual exercem suas atividades comerciais e que no ano de 2015 o Governo do Estado do Piauí realizou uma licitação com o objetivo de terceirizar a administração do mencionado Terminal.

Sustentam que a parte suplicada foi a vencedora do certame e, nessa condição, está transformado os Contratos de Permissão de Uso Remunerado em Contratos de Locação Comercial, aumentando de forma excessiva os preços pagos mensalmente pelos permissionários, ao estipular em R\$ 105,00 o valor do m<sup>2</sup>(metro quadrado), bem assim pretendendo cobrar uma taxa de condomínio de R\$ 350,00 por contrato e deslocar os permissionários de um ponto para outro.

Asseveram que procuraram a demandada a fim efetuar o pagamento da prestação correspondente ao mês de janeiro de 2016, entretanto, foram surpreendidos com sua recusa em receber os valores dos aluguéis, sob alegação de aumento do preço da referida locação.

Pleitearam medida liminar para cancelamento do protesto e expedição de guia para depósito da quantia que entendem ser devida.

Em seguida, sobreveio decisão judicial concedendo os benefícios da justiça gratuita aos autores, ao tempo em que fora deferida a tutela antecipada pretendida para o cancelamento dos protestos decorrentes da locação supracitada, assim como, designando audiência de conciliação prévia, a teor da peça de fls. 744/749, restando-se infrutífera a solução consensual do conflito (cópia da ata na contracapa deste processo).

Os suplicantes passaram a efetuar os depósitos dos aluguéis em juízo (fls. 756/794, 836/866 e 889/923).

A suplicada ofertou contestação (fls. 931/938), arguindo, preliminarmente, a necessidade de tramitação do processo em segredo de justiça, ilegitimidade ativa e requerimento de expedição de alvará judicial para levantamento dos valores consignados.



No mérito, sustenta que foi vencedora de regular procedimento licitatório que culminou na celebração de contrato de concessão de serviços públicos para administração, operação, manutenção e exploração comercial de áreas e serviços do Terminal Rodoviário de Teresina.

Aduz que a aludida concessão transformou as antigas permissões de uso remunerado em verdadeiros contratos de locação e que os valores cobrados a título de aluguel são condizentes com os praticados no mercado para a área em questão.

Conjuntamente com a contestação, a requerida formulou reconvenção na qual requer a concessão de tutela provisória de evidência para que seja estabelecido o valor mensal do aluguel em 80% das quantias médias contidas nos laudos juntados, a ser depositado pelos autores, retroativamente à data em que a demandada assumiu a administração do Terminal Rodoviário, além das despesas comuns vencidas e vincendas.

Ao final, requer a improcedência da ação e a procedência do pedido reconvenicional, consistente na confirmação da tutela da evidência, declaração da regularidade da cobrança dos valores decorrentes das despesas comuns, condenação dos autores ao pagamento de todos os aluguéis em atraso e em obrigação de fazer consistente em assinar o contrato de locação, pugnando, ainda, por perícia técnica.

Com a defesa vieram os documentos de fls. 939/1.092.

Os suplicantes ofertaram réplica à contestação, impugnando as preliminares arguidas, ratificando os demais termos lançados em sua inicial e alegando que a suplicada está em litigância de má-fé, razão pela qual requerem sua condenação em multa de 10% sobre o valor da causa (fls. 1.141/1.146).

Em despacho saneador, foram enfrentadas as preliminares e deferiu-se o pedido de tutela da evidência formulado pela parte demandada, mantendo a tutela antecipada anteriormente concedida e fixando valor provisório para o metro quadrado da localidade em questão, além de designar perícia para avaliação do valor do metro quadrado da região (fls. 1.242/1.250).

A demandada opôs embargos de declaração em face da decisão supra (fls. 1.257/1.265), que não foram acolhidos, mantendo-se os fundamentos da decisão em sua integralidade, determinando, ainda, a intimação dos autores para individualizar todos os depósitos realizados até o momento (fls. 1.431/1.434).

Sobreveio pedido de suspensão do processo pela parte demandante, sob o fundamento de que fora admitido incidente de resolução de demandas repetitivas relativamente ao tema em discussão no processo em curso (fls. 1.439/1.440).



Em seguida, a suplicada requereu intimação dos autores para cumprir a determinação de individualização dos valores depositados judicialmente e intimação do perito para que informe a data da perícia, impugnando a petição de fls. 1.439/1.440, além de requerer a reconsideração da decisão que concedeu a tutela de evidência parcialmente.

Interpôs, ainda, Agravo de Instrumento em face da decisão que concedeu, em parte, a tutela de evidência, fixando valor provisório de aluguel (fls. 1.632/1.655).

A parte demandante juntou planilha individualizada de todos os depósitos já realizados por cada autor no presente feito (fls. 1.806/2.102).

Sobreveio decisão que indeferiu o pedido de suspensão do processo, determinou a intimação da parte autora para individualizar os depósitos, indeferiu o pedido de retratação por parte da demandada e determinou a intimação do perito para realizar o ato no prazo de 30 dias (fls. 2.104/2.106).

Os demandantes juntaram nova planilha, individualizando os depósitos já realizados (fls. 2.120/3.174).

O perito juntou aos autos o parecer técnico de avaliação mercadológica da área em discussão no processo em curso (fls. 3.178/3.226).

Os requerentes se manifestaram sobre o referido laudo (fls. 3.244/3.246), demonstrando inconformismo com seus termos, sob o fundamento de que o método comparativo não foi utilizado de forma correta, pois se sustentou em imóveis localizados a 9 km de distância do Terminal Rodoviário Lucídio Portela, com características diferentes, além de não utilizar nenhum ponto comercial próximo ao Terminal em questão, requerendo a redução em 50% do valor do metro quadrado indicado no referido parecer.

A demandada apresentou petição eletrônica, na qual resguarda o seu direito de se manifestar sobre o laudo quando a perícia estiver totalmente concluída, formulando quesitos (fl. 3.266).

Sucinto relatório.

Decido.

## **2. FUNDAMENTAÇÃO**

O processo encontra-se ancorado em provas documentais juntadas por ambas as partes e devidamente instruído, ante a realização de prova pericial, de maneira que a causa se encontra madura para julgamento de mérito.

Preliminares já enfrentadas por ocasião de despacho saneador.



## **2.1. DA AÇÃO PRINCIPAL DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO**

### **2.1.1. Do Pagamento em Consignação**

O cerne da questão posta em juízo diz respeito à análise da existência, ou não, de culpa do credor/réu pelo inadimplemento da obrigação devida pelos autores.

De início, cumpre expor o que dispõe o Código Civil acerca das hipóteses em que se mostra cabível o pagamento em consignação, exprimindo-se o seguinte de seus termos:

Art. 335. A consignação tem lugar:

- I - se o credor não puder, ou, sem justa causa, recusar receber o pagamento, ou dar quitação na devida forma;
- II - se o credor não for, nem mandar receber a coisa no lugar, tempo e condição devidos;
- III - se o credor for incapaz de receber, for desconhecido, declarado ausente, ou residir em lugar incerto ou de acesso perigoso ou difícil;
- IV - se ocorrer dúvida sobre quem deva legitimamente receber o objeto do pagamento;
- V - se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

Tratam-se de hipóteses meramente exemplificativas, sendo cabível o pagamento em consignação em outros casos que se demonstre que a impossibilidade de pagamento se deu por culpa do credor, com procedimento judicial previsto no art. 539 e ss. do Código de Processo Civil.

O caso dos autos veio consubstanciado na hipótese prevista no inciso I do artigo supracitado, ante a suposta recusa do credor em receber o pagamento que lhe era devido, culminando em cobrança de débito em valores exorbitantes em relação ao que era cobrado anteriormente.

Pois bem. Analisando detidamente os fatos narrados pelas partes, em conjunto com os elementos probatórios constantes nos autos, é possível afirmar, de início, que os demandantes não negam a existência de atraso no pagamento relativo aos aluguéis devidos por cada unidade do Terminal Rodoviário Lucídio Portela.

Para analisar se tal conduta revela recusa injusta, imprescindível se faz a análise das especificidades da relação jurídica mantida entre as partes, conforme se passa a expor.

### **2.1.2. Da natureza jurídica do contrato firmado entre as partes**

Nesse campo, colhe-se que a suplicada celebrou com o Poder Público – Secretaria de Transportes do Estado do Piauí – CONTRATO DE CONCESSÃO DE SERVIÇOS PARA ADMINISTRAÇÃO, OPERAÇÃO MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DE ÁREAS E SERVIÇOS DO TERMINAL RODOVIÁRIO DE TERESINA, PRECEDIDA DE OBRAS DE MODERNIZAÇÃO E FORNECIMENTOS DE EQUIPAMENTO E SISTEMAS DE TECNOLOGIA E DE



MONITORAMENTO, no qual se qualifica como concessionária de serviços públicos, sujeitando-se, pois, ao regramento da lei de nº 8.987/95, conforme se vê do documento de fls. 948/982.

Por seu turno, antes da realização da licitação que culminou na contratação da empresa suplicada pelo Poder Público, também resta claro que os suplicantes eram beneficiários de Permissão de Uso Remunerado concedida pelo Estado do Piauí e exercida sobre o Terminal Rodoviário Lucídio Portela, nesta Capital, consoante revelam os documentos de fls. 20/656.

Sobre esse ponto, vislumbro razoável tecer breves considerações acerca da Permissão de Uso.

A Permissão de Uso, que pode ser remunerada ou não, nada mais é do que o consentimento estatal para a utilização especial de bens públicos pelo particular e concedido no interesse da administração pública, possuindo natureza jurídica de ato administrativo discricionário e precário. Logo, em razão da precariedade da permissão de uso, a extinção de tal ato pode se materializar por motivo de interesse público, sem a necessidade de indenização do particular beneficiado.

Nesse sentido, veja-se o entendimento do STJ acerca da matéria:

PROCESSUAL CIVIL. AUSÊNCIA PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS N. 282 E 356 DO STF. PERMISSÃO DE USO. PRECARIIDADE. REVOGAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE DIREITO INDENIZATÓRIO. 1. O requisito do prequestionamento é indispensável, por isso veda-se a apreciação, em sede de recurso Especial, de matéria sobre a qual não se pronunciou o tribunal de origem. (...) **3. A título de argumento obter dictum, a revogação do direito de ocupação de imóvel público, quando legítima, de regra, não dá margem a indenização. Com efeito, quando existe o poder de revogar perante a ordem normativa, sua efetivação normalmente não lesa direito algum de terceiro (Curso de Direito Administrativo, Editora Malheiros, 18ª Edição, página 424).** 4. In casu, consoante assentado no acórdão objurgado o recorrido só poderia outorgar o uso de área de suas dependências mediante o devido título jurídico, a saber, autorização, permissão ou concessão, título este que a autora não comprovou possuir. 5. A permissão de uso do bem público é ato unilateral, precário e discricionário quanto à decisão de outorga, pelo qual se faculta a alguém o uso de um bem público. Sempre que possível, será outorgada mediante licitação ou, no mínimo, com obediência a procedimento em que se assegure tratamento isonômica aos administrados (como, por exemplo, outorga na conformidade de ordem de inscrição) (...) 6. O art. 71 do Decreto-lei 9.760/46, prevê que “o ocupante de imóvel da União sem assentimento desta, poderá ser sumariamente despejado e perderá, sem direito a qualquer indenização, tudo quanto haja incorporado ao solo, ficando ainda sujeito ao disposto nos arts. 513, 515 e 517 do Código Civil. (...) (STJ: REsp: 904676 DF 2006/0258994-4, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 18/11/2008, T1 – PRIMEIRA TURMA, Data de Publicação: 15/12/2008).

Não obstante tal conclusão, nada impede que seja concedida permissão de uso remunerado por prazo certo, o que não afeta a precariedade do ato, mas condiciona o Poder Público ao pagamento de uma indenização caso proceda à extinção da permissão antes do prazo determinado. Entretanto, não é



este o caso dos autos, que constitui permissões de uso por prazo indeterminado, podendo ser extintas pelo Poder Público sem nenhuma indenização prévia.

Na hipótese em debate, na qualidade de proprietário do Terminal Rodoviário de Teresina, o Estado do Piauí procedeu à devida delegação da administração do referido Terminal à empresa SINART, mediante devido procedimento licitatório para concessão de serviços públicos, circunstância que teve o condão de extinguir as Permissões de Uso Remunerado anteriormente concedidas aos autores, surgindo daí uma relação locatícia entre estes e a concessionária demandada – reconvinte.

Tal situação não encontra óbice legal, em razão da precariedade do ato de permissão de uso, mormente porque materializada em contrato de concessão advindo de regular procedimento licitatório, conforme acima explicado. Tudo isso é o que se vê nos autos em exame.

Para corroborar com tais constatações, transcrevo algumas disposições previstas no Contrato de Concessão firmado entre o Poder Público e a Demandada - reconvinte (fls. 948/982), conforme explicitado nas cláusulas abaixo:

**2.3. O início da administração, operação e exploração comercial do Terminal Rodoviário de Teresina compreende:**

(...)

**c) a administração, locação, em seu proveito, das lojas comerciais e demais dependências autônomas;**

(...)

**4.15. A CONCESSIONÁRIA poderá celebrar contratos de locação, cessão de uso de áreas locáveis ou passíveis de exploração comercial, inclusive de espaços publicitários e outros (...)**

**4.15.1. A CONCESSIONÁRIA se obriga a dar preferência, para fins de locação de pontos comerciais, aos permissionários que, comprovadamente, já possuem negócios nas áreas do Terminal Rodoviário de Teresina.**

**4.15.2. Com base no Regulamento de Serviços, a CONCESSIONÁRIA poderá estabelecer critérios e regras para a permanência dos locatários e permissionários ocupantes das áreas locadas, bem como daqueles que vierem a explorar alguma nova área do referido Terminal.**

**4.15.3. Os permissionários e locatários que comprovadamente já possuem negócios nas áreas do Terminal Rodoviário de Teresina terão preferência na ocupação do espaço, desde que atendidas todas as condições de preços de locação, investimentos, termos e condições de padrões estabelecidos pela CONCESSIONÁRIA.**

Da leitura das cláusulas supra, é possível afirmar que o Poder Público se utilizou do interesse público e extinguiu as Permissões de Uso Remunerado anteriormente concedidas aos demandantes, em razão da precariedade que lhes é própria, transmudando-as em contratos de locação nos quais os antigos permissionários, ora autores, constam ou devam constar como locatários.

Tal conclusão é reforçada, ainda, diante das condutas materializadas pela própria concessionária de serviço público suplicada, que, após vencer o procedimento licitatório relativo ao Terminal Rodoviário Lucídio Portela, tratou de notificar os permissionários acerca da atualização dos valores locatícios, dando-lhes



a preferência para ocupação dos espaços respectivos, embora não tenha formalizado um contrato de locação escrito para cada permissionário.

É imperioso esclarecer que a condição de locatários dos antigos permissionários, ora demandantes, não ocorre de forma automática, com a mera assunção da administração do Terminal Rodoviário pela SINART, havendo a possibilidade de tal conversão por meio da confecção de contratos de locação para cada um dos autores, caso queiram.

Nesse ponto, a própria pretensão manifestada em reconvenção ofertada pela ré no presente processo demonstra que o contrato administrativo mencionado realmente possibilitaram a conversão das permissões de uso em contratos de locação, visto que um dos pedidos da aludida reconvenção consiste na condenação dos autores em assinar o contrato de locação a ser firmado posteriormente (veja-se o item “ii.v” à fl. 937).

Desse modo, não há amparo jurídico relevante na alegação de ausência de fundamentação quanto à conversão das permissões de uso em contratos de locação, pois tal circunstância se extrai do contrato de concessão juntado aos autos, além das condutas realizadas pela própria ré, consistentes em reconhecer os antigos permissionários como locatários.

Reforce-se que para que se materialize a condição de locatários dos suplicantes é necessário a confecção de contrato de locação individualizado em relação a cada requerente, nos termos definidos pelas cláusulas contratuais supracitadas, uma vez que, repise-se, a locação não se dá de forma automática.

Em suma, eventual manutenção da relação jurídica entre os suplicantes e a concessionária ré só poderá subsistir por meio de contratos de locação.

Igualmente, pode-se afirmar que os permissionários que devidamente comprovarem essa qualificação, terão direito de preferência para fins de locação, condição esta indispensável à sua continuidade nos pontos comerciais, devendo atender, ainda, às condições de preços, investimentos, termos e condições de padrões estabelecidos pela empresa concessionária requerida (cláusula 4.15.3. do contrato de concessão às fls. 948/982).

Logo, a condição jurídica atual dos antigos permissionários lhe possibilita o firmamento de contratos de locação junto à demanda.

### **2.1.3. Do valor devido pelo metro quadrado do Terminal Rodoviário Lucídio Portela**

Sobre esse tema, ainda que se possa verificar um aumento no valor dos aluguéis em percentual superior a 261% em relação ao valor pago pelos demandantes antes da concessão de serviços públicos em tela, isso não significa dizer que esse acréscimo ocorreu em patamar muito acima do valor usual de mercado para a área em questão.



É que a definição do valor do aluguel de cada área do Terminal Rodoviário em tela deverá ter como baliza o valor do m<sup>2</sup> (metro quadrado) alcançado para as unidades comerciais em apreço.

Ou seja, não devem servir como base de cálculo para tanto, valores que se mantiveram praticamente estáticos desde o início das permissões de uso concedidas, mormente porque existem permissões no local que foram constituídas há mais de 30 anos, com irrisória, ou nenhuma atualização de valor da remuneração pelo seu uso, estando completamente dissociada da atualidade mercadológica para a área em análise.

Com efeito, o que se tem de concreto é a existência de um contrato de concessão de serviços públicos oriundo de regular procedimento licitatório, prevendo que as condições de locação ora analisadas são de responsabilidade da concessionária SINART, o que inclui, por óbvio, os valores locatícios para cada unidade existente no Terminal Rodoviário Lucídio Portela.

No entanto, é evidente que tais condições, especialmente os valores locatícios, não podem ultrapassar os limites da razoabilidade e proporcionalidade, com a cobrança de quantias exorbitantes em relação às especificações da área em questão e sem análise criteriosa do valor do metro quadrado do imóvel em apreço para empreendimentos desse porte.

Também não se pode admitir a obrigação de fixação de valores muito aquém das aplicações usuais de mercado, considerando todos os fatores técnicos inerentes à valorização/desvalorização e aspectos econômicos dos próprios pontos comerciais.

Nesse ponto, os demandantes - reconvindos juntaram dois pareceres (fls. 679/680) estipulando valor do metro quadrado para o local. O primeiro estabelece a quantia de R\$ 21,50/m<sup>2</sup>; o segundo, R\$ 23,50/m<sup>2</sup>. O que se percebe desses dois pareceres é que foram materializados sem a devida especificação das técnicas e critérios utilizados para apuração de tais valores, deixando transparecer que se baseiam em simples vistoria de índole subjetiva dos corretores responsáveis por sua confecção, revelando valores destoantes dos praticados no mercado.

Nesse sentido, tome-se como exemplo o caso específico do Sr. JOSÉ MENDES PINHEIRO (BOXES 11 e 12), que, antes da mudança na administração do Terminal, efetuava um pagamento mensal equivalente a R\$ 104,00 durante vários anos sem a devida atualização (fl. 686), utilizando um imóvel de 21,60 m<sup>2</sup> (fl. 690). Ou seja, o Sr. JOSÉ MENDES PINHEIRO pagava o equivalente a R\$ 4,80/m<sup>2</sup> (R\$ 104,00 / 21,60 m<sup>2</sup>).

Ainda nesta quadra, menciono a situação do Sr. ANTÔNIO GOMES LINHARES (BOX 480) que antes da terceirização do Terminal Lucídio Portela era devedor de uma quantia mensal equivalente a R\$ 315,00 (fl. 686), que, do mesmo modo, fora exigido por vários anos sem a atualização monetária, utilizando um



imóvel de 100 m<sup>2</sup> (fl. 690). Ou seja, o Sr. ANTÔNIO GOMES LINHARES pagava o equivalente a R\$ 3,15/m<sup>2</sup> (R\$ 315,00 / 100 m<sup>2</sup>).

Por outro lado, a suplicada/reconvinte colacionou aos autos três laudos periciais devidamente certificados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóvel – CRECI – (fls. 983/1.060), dos quais é possível extrair uma avaliação técnica baseada na metragem das unidades comerciais do Terminal em lide e nas condições de padrão de vida econômico da área em deslinde.

Com efeito, os referidos laudos, apesar de materializarem prova unilateral, trouxeram elementos que auxiliaram na fixação de um valor provisório, eis que foi com base neles que ambas as partes sustentaram o valor que entendem como devido a título de aluguel, razão pela qual este juízo fixou valor provisório para o metro quadrado da área em discussão, apurado mediante a média entre o valor mínimo indicado por ambas as partes em suas avaliações individuais, chegando ao preço de R\$ 46,68/m<sup>2</sup> (quarenta e seis reais e sessenta e oito centavos por metro quadrado), consoante se vê na decisão de fls. 2.104/2.106.

Quanto a esse tema, para fixação do real valor do metro quadrado para a aludida área de forma definitiva, se tornou imprescindível a confecção de um laudo suficientemente imparcial, em que fosse oportunizado aos litigantes a manifestação sobre a sua produção, o que foi materializado pelo perito nomeado por este juízo (fls. 3.178/3.226).

A referida perícia culminou na confecção do “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” constante dos autos, o qual concluiu que o valor final do aluguel devido pelo metro quadrado do Terminal Rodoviário Lucídio Portela corresponde a R\$ 52,86.

Nesse trilhar, conforme se vê às fls. 3.178/3.226, o laudo pericial adotou métodos puramente objetivos, inclusive com planilha orçamentária, sem existência de elementos subjetivos aptos a causar a sua nulidade, especificando os critérios e parâmetros periciados, utilizando como base, Boxes, quiosques, guichês, restaurantes e lojas do referido Terminal Rodoviário, por meio de pesquisa na região para identificação de uma amostra de imóveis assemelhados ofertados ou vendidos no mercado imobiliário, adotando metodologia consistente em Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Nessa trilha, foram utilizados como parâmetros 5 imóveis próximos à região do mencionado Terminal, com características semelhantes a ele, apurando-se o valor final do metro quadrado pela média de preço geral da locação a ser praticada nas lojas, restaurantes, quiosques e boxes.

Em relação aos imóveis que foram utilizados como base no método comparativo, tem-se que, relativamente ao imóvel n° 01 constatou-se o valor de R\$ 53,27/m<sup>2</sup>; o imóvel n° 02, o valor de R\$ 49,94/m<sup>2</sup>; o imóvel n° 03 o valor de R\$ 52,34/m<sup>2</sup>; o imóvel n° 04 R\$ 55,15/m<sup>2</sup>; e o imóvel n° 05 o valor de R\$ 53,63/m<sup>2</sup>.



Nesse ponto, o fato de alguns imóveis utilizados no método comparativo se localizarem a 9 km de distância do Terminal Rodoviário em tela, não tem o condão de infirmar sua objetividade e conclusão, pois tais bens possuem padrão e características semelhantes ao Terminal periciado, diferentemente do que ocorre com muitos imóveis circunvizinhos à Rodoviária em tela, que inclui desde pequenos bares e restaurantes até imóveis residenciais, não mantendo correspondência com as finalidades de tal Terminal.

Assim, não tendo os demandantes comprovado a existências de vícios na confecção do referido laudo e nem demonstrado elementos que desconstituam a sua conclusão, acolho o laudo pericial de fls. 3.178/3.226, em sua integralidade.

Nesta quadra, observe-se que as partes foram devidamente intimadas para se manifestar sobre o referido “Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica”, tendo a suplicada se reguardado em um suposto direito de se manifestar apenas quando o laudo pericial estivesse concluído.

Ora, o perito judicial foi bastante claro quanto às conclusões de seus trabalhos, não havendo direito de se manifestar depois de ultrapassado o prazo concedido por este juízo, principalmente porque os motivos indicados pela ré para não se manifestar sobre a perícia não encontram respaldo com a realidade fática, tendo a referida faculdade processual precluído em relação à demandada.

Dessa forma, objetivando o equilíbrio mercantil, evitando maiores prejuízos na atividade comercial dos autores-reconvindos, assim como para não causar o malbarateamento da utilização do Terminal pela concessionária reconvinte, deve ser fixado o valor de R\$ 52,86/m<sup>2</sup> (cinquenta e dois reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado), apurado por meio de perícia judicial suficientemente imparcial, com a utilização de métodos puramente técnicos e objetivos.

Há de se ressaltar que o laudo confeccionado por meio de perícia judicial espelha métodos mais criteriosos e condizentes com as especificidades do caso concreto do que os laudos administrativos juntado pela suplicada às fls. 983/1.060.

Nesse campo, embora a requerida tenha juntado três laudos periciais certificados pelo Conselho Regional de Corretores de Imóvel – CRECI –, confeccionados por meio de avaliação técnica baseada na metragem das unidades comerciais do Terminal em lide (fls. 983/1.060), nota-se que o método comparativo utilizado em tais pareceres toma como base amostragens realizadas nos Terminais Rodoviários de São Luís/MA e Fortaleza/CE, cujas estruturas, tecnologias, padrão de vida econômico, dinâmica social e mercadológica diferem, em muito, da realidade encontrada no Terminal Rodoviário Lucídio Portela.

O laudo confeccionado em juízo, por sua vez, demonstra maior afinidade com o caso específico do Terminal Rodoviário Lucídio Portela, uma vez que toma por base o método comparativo com áreas locais, com finalidades semelhantes às do Terminal em questão, trazendo a lume fatores objetivos que mais



se aproximam do real valor de mercado do metro quadrado para o imóvel em discussão, considerando suas características próprias, em cotejo com outros empreendimentos da localidade.

Diante dessas considerações, as circunstâncias em que se deu a recusa em receber os aluguéis ofertados pelos demandantes não demonstram que houve recusa indevida por parte da ré em receber o pagamento, pois os valores respectivos foram oferecidos em quantia muito abaixo do preço real de mercado devido pelo metro quadrado da área em questão, comprovando, pelo contrário, que a recusa foi legítima, mormente porque foi amparada em contrato de concessão de serviço público devidamente firmado com o Governo do Estado do Piauí, decorrente de regular processo licitatório.

Logo, considerando a não ocorrência da hipótese prevista no inciso I do art. 335 do Código Civil, isto é, ante existência de justa causa na recusa em receber o pagamento dos aluguéis, a improcedência da ação de consignação em pagamento é medida que se impõe.

Via de consequência, os depósitos realizados pelos suplicantes devem ser abatidos do débito eventualmente remanescente.

## **2.2. DA RECONVENÇÃO**

### **2.2.1. Do pedido de declaração de regularidade da cobrança realizada**

Sobre esse ponto, apesar de restar demonstrado que a recusa em receber os pagamentos ofertados pelos demandantes se deu de forma legítima, nos termos acima assentados, os valores exigidos pela requerida também não se mostraram condizentes com a realidade mercadológica para a área em questão.

Com efeito, não se mostra possível a declaração da regularidade das cobranças efetuadas pela suplicada, uma vez que, conforme fundamentado nas considerações supra, os valores cobrados não condizem com o preço efetivamente devido pelo metro quadrado do Terminal Rodoviário Lucídio Portela, que foi apurado com base em laudo de perito judicial, utilizando critérios puramente técnicos e objetivos, não tendo a parte ré demonstrado elementos aptos a desconstituir sua conclusão.

Assim, deve improceder tal pleito.

### **2.2.2. Do pedido de condenação ao pagamento dos aluguéis devidos**

Quanto a esse pedido, considerando o acolhimento da integralidade do laudo confeccionado pelo perito designado por este juízo (fls. 3.178/3.226), o referido pleito deve ser deferido, em parte, observando o preço do metro quadrado para fins de locação na área em questão, isto é, no valor de R\$ 52,86/m<sup>2</sup> (cinquenta e dois reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado), devido desde a data em



que a concessionária ré assumiu a administração do referido Terminal Rodoviário, com abatimento dos valores depositados pelos demandantes no curso do processo.

Ainda nesse campo, os juros de mora devidos incidirão apenas sobre as diferenças apuradas e no percentual de 1% ao mês, uma vez que não há minuta formal de contrato de locação que estipule o percentual de juros aplicados à espécie, nos termos do art. 406 do Código Civil.

### **2.2.3. Do pedido condenação dos autores a assinar o contrato de locação**

Entendo que tal pedido não merece prosperar, uma vez que não se mostra possível compelir os autores a serem obrigados a termos contratuais dos quais discordam, não sendo demais assentar que *ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei* (CF, art. 5º, inciso II).

Ainda nesta quadra, o próprio contrato de concessão celebrado entre a suplicada e o Poder Público evidencia que o estabelecimento de contrato de locação entre a ré e os autores é mera faculdade, reguardando apenas o direito de preferência dos antigos permissionários em firmar tal negócio, obediência às cláusulas do contrato de concessão constante nos autos (fls. 950 e 956/957).

Todavia, eventuais inadimplementos em relação aos aluguéis, discordância quanto à assinatura do contrato de locação, ou outros deveres dos antigos permissionários permitem à concessionária adotar as medidas admitidas em direito, inclusive em cumprimento às disposições contratuais estabelecidas com o Poder Público, o que não inclui a imposição dos autores à assinatura dos contratos de locação, que revela mera faculdade das partes.

### **2.3. Da alegação de litigância de má – fé**

A conduta da demandada no presente processo não configura litigância de má – fé, ante a ausência de evidência de manifestações temerárias, com o intuito de levar o juízo a erro, não se enquadrando em nenhuma das hipóteses previstas no art. 80 do CPC, mormente porque a fundamentação supra acolheu, em parte, a tese de defesa.

Assim, indefiro o pedido de condenação da ré em litigância de má – fé.

### **3. DISPOSITIVO**

Ante o exposto, com base na fundamentação supra e nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, julgo IMPROCEDENTES os pedidos formulados na Ação de Consignação em Pagamento, a considerar que não houve recusa ilegítima em receber os pagamentos ofertados pelos autores, sendo que as cobranças realizadas pela demandada SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO se deram com base em contrato administrativo de concessão de serviço público firmado com o Governo do Estado do Piauí, após



regular procedimento licitatório, declarando, assim, a insuficiência dos depósitos realizados pelos demandantes.

Via de consequência, revogo a Tutela Antecipada deferida às fls. 744/749, podendo a demandada materializar todas as medidas admitidas em direito para efetivar a cobrança do débito devido, inclusive protestos cartorários.

Com base na fundamentação supra e nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, julgo PROCEDENTES, em parte, os pedidos da RECONVENÇÃO para:

a) fixar o valor de R\$ 52,86/m<sup>2</sup> (cinquenta e dois reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado), referente ao preço do aluguel de cada unidade do Terminal Rodoviário de Teresina, eis que apurado com base em laudo técnico elaborado por perito judicial designado por este juízo, que se baseou em elementos puramente técnicos e objetivos;

b) condenar os autores PEDRO GOMES LINHARES NETO, JOSE MENDES PINHEIRO, ANASTACIO FERREIRA DA COSTA FILHO, ANTONIO CARLOS DOS SANTOS, ANTONIO GOMES LINHARES, CICERO LIMA FILHO, EDMAR FRANCISCO DOS SANTOS, MARCELO REGIO DA COSTA SOARES, MARIA ISABEL ROCHA BATISTA, MARIA DO AMPARO SILVA OLIVEIRA, MARIA DOS REIS CARDOSO DA SILVA, RAIMUNDO PEREIRA DE OLIVEIRA, RUBENS DA SILVA BEZERRA, SEBASTIANA MORAIS DE SOUSA, RICARDO DE SOUSA CARVALHO, HERMANDO JOSE DA SILVA, NEUZIMAR DE MOURA DOS SANTOS GOMES, FRANCISCO ALVES LINHARES, GISELA ANGELITA DE JESUS BATZ, CLAUDIA SILVA LIMA COUTINHO, ALEXANDRO DE CARVALHO, CLEOMAR AREA SOARES, EVA MARIA DE SOUSA LEMOS, FRANCISCO CAMPELO DA SILVA, MARIA DO SOCORRO SANTOS ROCHA, JACIANE ALVES DE OLIVEIRA, DANIEL DA SILVA OLIVEIRA, MANOEL BORGES DOS SANTOS, MARIA PARECIDA COELHO OLIVEIRA, JOSEFA CRISTINA DE JESUS, MARIA DAGMAR SILVA LINHARES, ANTONILDA SOTERO BRITO, FRANCISCA DAS CHAGAS SOTERO BRITO, RICARDO DE SOUSA SOARES, MARLISE FRANCO BURLAMAQUI DE MOURA, PEDROMAR DA SILVA LINHARES, MARIA CLAUDIANA BORGES DOS SANTOS, FRANCISCO BATISTA DE SOUSA FILHO, MARIA FRANCISCA BORGES DOS SANTOS, EDIVALDO SEBASTIAO DE SOUSA, ETIVALDO QUIRINO DA SILVA, FRANCISCA DAS CHAGAS CARVALHO DA SILVA e LUCIMAR ALVES LEITÃO, ao pagamento da diferença dos aluguéis devidos desde a data em que a parte ré SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO assumiu o Terminal Rodoviário em tela (dezembro de 2015), observando o valor de R\$ 52,86/m<sup>2</sup> (cinquenta e dois reais e oitenta e seis centavos por metro quadrado), compensando-se, mês a mês, com os depósitos judiciais realizados pelos suplicantes neste processo, incidindo juros de mora de 1% ao mês apenas sobre as diferenças apuradas desde dezembro de 2015 (Código Civil, art. 406) e correção monetária com base no IGP-M, também desde dezembro de 2015.

Em relação à ação principal de consignação em pagamento, em face



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PIAUÍ**  
**10ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TERESINA**  
FÓRUM CÍVEL E CRIMINAL “DES. JOAQUIM DE SOUSA NETO”  
Rua Tibério Nunes, s/n, bairro Cabral, CEP 64000-830 – Teresina/PI  
e-mail: sec.10varacivel@tjpi.jus.br - Fone: (86) 3230-7800

---

da sucumbência, condeno os suplicantes ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes que fixo em 10% sobre o valor da condenação, conforme me faculta os § 2º do art. 85 do CPC.

No que tange à reconvenção, considerando que a demandada/reconvinte sucumbiu em parte mínima do pedido, condeno os autores/reconvindos ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, estes que fixo em 10% sobre o valor da condenação, conforme me faculta os § 2º do art. 85 do CPC.

Ante a justiça gratuita, declaro suspensa a exigibilidade das obrigações decorrentes da sucumbência, somente podendo ser executadas se, nos 5 (cinco) anos do trânsito em julgado desta decisão, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão da gratuidade, nos exatos termos do § 3º do art. 98 do CPC.

Por último, expeça-se Alvará em nome da parte suplicada SINART – SOCIEDADE NACIONAL DE APOIO RODOVIÁRIO E TURÍSTICO para levantamento dos valores depositados pelos suplicantes no curso do processo, conforme já deliberado na decisão de fls. 1.242/1.250

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

Teresina, 21 de março de 2018.

EDSON ALVES DA SILVA  
Juiz de Direito da 10ª Vara Cível