



X 36
[assinatura]

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

1ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

7)

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

Autor: Município de Jaboatão dos Guararapes - PE

Advogado: Daniela Dantas de Oliveira - OAB/PE n. 25574

Réu: Maria Luci de Paula e outro

Advogado: Helayne Cristina Martins Figueiredo - OAB/PE n. 22199

Relator: Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira

EMENTA. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE NULIDADE DO JULGADO. AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. INEXISTÊNCIA DE INTERESSE PÚBLICO PRIMÁRIO CAPAZ DE ENSEJAR A ATUAÇÃO DO *PARQUET*. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR. LOCAÇÃO DE IMÓVEL POR ENTE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. MUNICÍPIO. CONTRATO DA ADMINISTRAÇÃO. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL. PACTO REGIDO PELAS NORMAS DE DIREITO PRIVADO. LEI N. 8.245 DE 1991 - INQUILINATO. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DA LEI N. 8.666 DE 1993 - LLC. AÇÃO DE DESPEJO. ALUGUERES ATRASADOS. CONVOLAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PRAZO CERTO EM INDETERMINADO. ART. 56, PARÁGRAFO ÚNICO, DA LEI DO INQUILINATO. PRECEDENTES CITADOS. ALUGUÉIS DEVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. PRELIMINAR DE NULIDADE EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. No caso retratado nos autos, de fato, não houve atuação do Ministério Público. Todavia, com vista dos autos, o e. Procurador de Justiça - MPPE com assento nesta Câmara de Direito Público verberou não enxergar presente o interesse público primário em ordem a ensejar a atuação ministerial, motivo pelo qual propugnou pelo improvimento da preliminar de nulidade e, para além disto, pediu vênha para deixar de atuar no caso em tela.

2. Em vista da presente ação cuidar de interesse eminentemente patrimonial (*rectius*: despejo, cobrança de aluguéis atrasados e reparação por danos morais e patrimoniais) descabe a atuação do MPPE, consoante o judicioso entendimento petrificado no seio da c. Corte Superior de Uniformização da Legislação Infraconstitucional - STJ. Precedentes: REsp 1148463 / MG. Relator(a) Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES. VOTO VISTA MIN. HERMAN BENJAMIN. Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA. Data do Julgamento 26/11/2013 Data da Publicação/Fonte DJe 06/12/2013. Ainda assim: AgRg no REsp 826221 / RJ. Relator(a) Ministro RAUL ARAÚJO.

3. MÉRITO. Dos autos exsurge que foi celebrado contrato de locação de imóvel sito à Rua Nossa Senhora do Desterro, n. 444, Córrego da Gameleira, Jaboatão dos Guararapes - PE, com intuito de instalar no local


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



137
✓

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

uma Unidade do Programa Saúde da Família - Córrego da Gameleira. Tal unidade, de fato, foi instalada.

4. No que concerne ao contrato celebrado, de se asseverar que há um intenso debate na doutrina destinado a dirimir a natureza do contrato de locação de bens imóveis, nos quais a administração figura como locatária. Alguns, a exemplo de JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO, sustentam que os contratos de locação são sempre de direito privado, seja a Administração locadora ou locatária. Já outros, como MARÇAL JUSTEN FILHO, perfilham que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, regem-se pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se não como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Público aplicam-se subsidiariamente. Doutrina: JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 11. ed. São Paulo: Dialética, 2005, p. 542/543.

5. Ao celebrar contrato de locação para a instalação de um Posto de Saúde da Família - PSF, a administração praticou ato regido pelo direito privado e, nessa posição, a municipalidade de Jaboatão dos Guararapes não é detentora de qualquer privilégio em relação ao particular. Precedentes: TJSP - AI 448.502 - 7ª Câmara - Rel. Juiz EMMANOEL FRANÇA - J. 21.11.95. TJSP. Ap. s/ Rev. 567.928-00/7 - 11ª Câmara - Rei. Juiz MENDES GOMES - J. 27.1.2000. TJSP. EI 704.642-01/3 - 3ª Câmara - Relatora: Juíza REGINA CAPISTRANO - J. 11.6.2002.

6. Adrede, cumpre-nos ressaltar que esse mesmo entendimento - aplicação da Lei n. 8.245 de 1991 - é encampado no âmbito da Corte de Contas da União - TCU. Precedentes: TCU - Decisão nº 503/96 - Plenário, Decisão nº 828/00 - Plenário e Acórdão nº 170/05 - Plenário. TCU, Acórdão nº 1.127/2009, Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler, DOU de 25.09.2009.

7. De se salientar, ainda, que as decisões do Tribunal de Contas da União - TCU devem ser, a toda evidência, observadas no âmbito dos contratos celebrados pela Administração Municipal, notadamente por força da Súmula do TCU, enunciado n. 222, que verbera: "As Decisões do Tribunal de Contas da União, relativas à aplicação de normas gerais de licitação, sobre as quais cabe privativamente à União legislar, devem ser acatadas pelos administradores dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios".

8. No ser assim, acertadamente o Juiz de piso deferiu a pretensão autoral, ao passo em que determinou a ordem de despejo e determinou o pagamento das parcelas vencidas e vincendas, remetendo a parte ilíquida ao procedimento liquidacional, a ser feito por meio de artigos.

Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



1308

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

9. O Município, 8 (oito) dias após a prolação da sentença, editou o Decreto n. 47/2011, declarando que o imóvel, até então alvo do contrato de locação, é de utilidade pública. Em face disto, já em sede do recurso de apelação, a Edilidade postula pela reforma da sentença, arguindo que a edição do Decreto é fato novo, e que merece ser alvo das considerações deste e. Sodalício, em vista de reformar o édito judicial de primeiro grau.

10. Ora, insindicável o fato novo, por 04 (quatro) motivos básicos: 1) a desapropriação tem rito autônomo, inconciliável com a ação de despejo, e deve ser aviada em sede própria, sob pena de vilipendiar o CPC, art. 292, § 1º e incisos; 2) por constituir inovação recursal, posto que a demanda cuida - apenas - do despejo e eventual pagamento de parcelas vencidas e vincendas, cumulado com pedido de danos morais e materiais; 3) porque o Decreto Municipal n. 47/2011 foi editado apenas em 26.04.2011, ou seja, 8 (oito) dias depois de proferida a sentença, entremostrando indícios de que o Município tende frustrar o cumprimento da decisão judicial, querendo beneficiar-se de sua própria torpeza (*venire contra factum proprium*); 4) não podemos considerar a ocorrência de fato novo, senão superveniente, pois - ao que tudo indica - a Edilidade confeccionou o documento adremente visando reformar a decisão de piso.

11. Inicialmente, a avença era de locação por prazo certo. Todavia, deixando a autora para notificar o Município às vésperas do fim do prazo da locação, e não judicializando a questão em vista a retomar para si o imóvel (não se opondo a permanência do Município no imóvel), o contrato de locação convolou-se automaticamente, passando a ser de prazo indeterminado, cf. art. 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991. No caso em espécie, o próprio Município deu azo ao despejo, considerando que, voluntariamente, deixou de efetuar o pagamento de aluguéis, aduzindo que a "autora se encontraria em local incerto e não sabido", o que justificou a ordem de despejo, consoante a Lei de Locações, art. 9º, incisos II e III c/c art. 53, inciso I, sobretudo porque os pagamentos eram efetuados mediante depósito em conta bancária em nome da locadora.

12. Neste ser assim, laborou em acerto o togado singular, motivo pelo qual a sentença a quo deve permanecer incólume. Verba honorária mantida.

13. Reexame necessário desprovido, prejudicado o apelo voluntário, em ordem a manter a sentença a quo. Decisão unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Excelentíssimos Senhores Desembargadores integrantes da PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO deste Tribunal de Justiça, à unanimidade, em CONHECER,


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



139
OK

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

E NO MÉRITO NEGAR PROVIMENTO ao REEXAME NECESSÁRIO, prejudicado o apelo voluntário, em ordem a manter a sentença de piso, nos termos do relatório e voto do Relator, que passam a integrar o presente julgado.

Recife, 27. MAIO. 2014

Jorge Américo Pereira de Lira
Desembargador JORGE AMÉRICO PEREIRA DE LIRA
Relator



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

1ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

Autor: Município de Jaboatão dos Guararapes - PE

Advogado: Daniela Dantas de Oliveira - OAB/PE n. 25574

Réu: Maria Luci de Paula e outro

Advogado: Helayne Cristina Martins Figueiredo - OAB/PE n. 22199

Relator: Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR JORGE AMÉRICO PEREIRA DE LIRA, RELATOR.

RELATÓRIO

Cuida-se de Recurso de Apelação/Reexame Necessário interposto pelo MUNICÍPIO DE JABOATÃO DOS GUARARAPES - PE em face de MARIA LUCI DE PAULA E OUTRO, nos autos da ação de despejo com cobrança de aluguéis, acessórios da locação e reparação por perdas e danos.

O objetivo primordial do apelo é reforma a sentença proferida pelo Juiz da 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Jaboatão dos Guararapes, que se encontra assim disposta:

(...) Do quanto exposto, com fulcro em toda a legislação antes noticiada, julgo parcialmente procedente o pedido, no sentido de se determinar ao Município do Jaboatão dos Guararapes que desocupe o imóvel pertencente ao espólio da autora no prazo máximo de noventa dias, a contar da intimação desta sentença, devendo arcar com os valores concernentes aos aluguéis devidos até a data da desocupação. Quanto aos aluguéis anteriores, à falta de subsídios para se fazer a apuração do valor devidos neste momento, determino que se proceda através de liquidação por artigos, nos termos já supradispostos. Confirmando-se a discrepância anteriormente assinalada acerca da incongruência de recibos com os valores efetivamente depositados nas contas da autora, extraia cópia desta decisão e das demais peças processuais para que seja remetidas ao Ministério Público com vistas à adoção das providências cabíveis à espécie. (...). Por derradeiro, como corolário natural da decisão de mérito, determino que o Município demandado confeccione e entregue à autora, no prazo de quinze dias, a declaração de valores retidos a título de IRRF em face do contrato de locação celebrado, durante todo o período


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator

526
S

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

de vigência do mesmo, sob pena de, não o fazendo, ser-lhe aplicada multa diária no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) incidente sobre a Exma. Sr. Secretária de Saúde do Município, gestora responsável pela prestação das informações necessárias e entrega obrigatória, nos termos do documento de fls. 307. Autorizo, de logo, o levantamento do valor depositado em juízo pelo Município e pertinente aos alugueres devidos ao longo do curso do processo, em favor do espólio da autora, por restarem incontroversos. Honorários arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor apurado em liquidação de sentença. Custas ex vi lege. P.R.I.C., e após o transcurso de prazo para a interposição de recursos, com ou sem eles, subam os autos à Superior Instância, de acordo com o art. 475, inciso I, do CPC.

A autora desta contenda alega que firmou com o Município Apelante contrato de locação de imóvel situado na Rua Nossa Senhora do Desterro, n. 444, Córrego da Gameleira, Jaboatão dos Guararapes - PE, pelo período de 17.03.2006 a 17.03.2007 (12 meses), no valor estipulado de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por mês.

Consigna que o contrato de locação não residencial foi firmado com intuito de instalar uma Unidade do Programa Saúde da Família - Córrego da Gameleira. Somente aos 15.03.2007, dois dias antes do vencimento da avença, a autora comunicou ao Município não ter mais interesse na locação.

Salienta que, por diversas vezes, tentou resolver amigavelmente a situação, sem, contudo, lograr êxito. Informou que estariam atrasados os aluguéis de março de 2007 a abril de 2008, o que perfaria o total de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais).

Acresce, ainda, que teve o nome negativado em face do não pagamento de conta de luz, que por força de cláusula contratual, caberia ao Município pagar, cf. fl. 04.

Junto à inicial, instruindo-a, vieram os documentos de fls. 11 *usque* 34. Custas recolhidas à fl. 35.

Emendando a inicial, veio a autora às fls. 39/40, pugnando pelo pagamento dos aluguéis em atraso até a data de 08.08.2008, perfazendo o total de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), passagens aéreas do Rio de Janeiro/Recife e vice-


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



527
8

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

versa (R\$1.543,46), despesas com alimentação (R\$ 860,00), hospedagem utilizada para tentar resolver o problema (R\$2.760,00), aluguel para moradia no Rio de Janeiro (R\$3.750,00), além dos gastos com o IPTU, dando o novo valor à causa de R\$ 16.913,46 (dezesesseis mil, novecentos e treze reais e quarenta e seis centavos). Disse, ainda, não ter condições de arcar com as custas e despesas processuais, vide declaração de pobreza repousada à fl. 42. Documentos adunados às fls. 43/48.

Juntou ainda planilha de cálculo referente ao débito de IPTU, cf. fl. 51/53.

Com a angularização da relação processual, a Edilidade apresentou resistência na forma de contestação, aduzindo que a autora descumpriu a cláusula terceira do contrato de locação, ao passo que somente comunicou não ter mais interesse na renovação da locação aos 15.03.2007, dois dias antes do fim do prazo de locação.

O Município verbera que a cláusula contratual institui que, caso a locadora não tenha mais interesse na locação, deverá comunicar ao locatário com, no mínimo, 30 (trinta) dias antes do término da avença.

Acrescentou, ainda, que à vista da desídia da autora e, ainda, considerando a relevante destinação pública do imóvel em questão, o contrato foi automaticamente prorrogado, passando a constituir contrato de locação por prazo indeterminado, cf. parágrafo único do art. 56 da Lei n. 8.245 de 1991.

Ao remate, confessa não ter efetuado os pagamentos dos alugueres dos meses de março/2008 a outubro/2008, que não teriam sido pagos em virtude de a autora se encontrar em local incerto e não sabido. Pugnou, ademais, pela improcedência dos danos morais e/ou materiais, em face da inexistência de ato do Município tendente a causar dor extraordinária, cf. fl. 64. Não adunou documentos.

Às fls. 67 e ss., o Município veio aos autos colacionar os comprovantes de depósitos dos alugueres em atraso, cf. comprovantes de fls. 69/141.

Em réplica, a autora-apelada rebateu *in totum* as argumentações tecidas pelo Município em sua peça contestatória, ratificando todos os termos expostos na exordial. (fls. 146/148).

Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator

528
x

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

Em sucessivo, consta dos autos que a autora faleceu aos 04.10.2008. Em substituição processual, habilitou-se a filha da autora, Srª FATIMA ELIZABETH SCANONI DE OLIVEIRA, cf. fl. 151 e ss.

Em petição de fls. 275/280 a herdeira, agora substituta processual, aponta a diferença de valores entre as notas de empenho emitidas para pagamento dos valores devidos e o que foi efetivamente depositado.

O Município demandado apresentou petição instruída com documentos (fls. 306/327) onde esclarece que a diferença existente entre as notas de empenho emitidas e o valor efetivamente depositado se deve a retenção de impostos na fonte.

Às fls. 344/345 foi exarada decisão determinando a realização de diligências.


A Representante Legal do Espólio pugna pela exclusão da lide do Estado de Pernambuco, cf. fl. 350.

O Município de Jaboatão apresentou novos esclarecimentos em face de decisão judicial (fls. 352/353) e juntou novos documentos (fls. 354/369).

Às fls. 371 restou determinado que o Município Demandado apresentasse, no prazo improrrogável de 05 (cinco) dias, o memorial descritivo dos valores recolhidos a título de IRRF, mês a mês, durante todo o período da locação, inclusive quanto aos meses que se venceram após a propositura da ação, consoante determinação judicial anterior para depósito judicial dos alugueres vincendos, sob pena de, não o fazendo, incidir, a responsável legal pela prestação das informações, em crime de desobediência, sem prejuízo de medidas outras, como a busca e apreensão de documentos. Na mesma oportunidade foi anunciado que o feito comportava julgamento antecipado da lide, com a determinação de conclusão para sentença, após o decurso do prazo concedido ao Réu, com ou sem resposta.

A sentença invectivada repousa às fls. 391/394.

Sobreveio a apelação do Município, arguindo, preliminarmente, a nulidade da sentença por ausência de intervenção do MPPE, e no que se seguiu, aviou a


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

existência de fato novo, qual seja: expedição, por parte do Município, do Decreto n. 047/2011, que declarou que o imóvel objeto da presente controvérsia é de utilidade pública, visando a desapropriação do imóvel e pugnando pela reforma do comando sentencial para evitar a desocupação do imóvel pela Edilidade, cf. fls. 477/492. Alfim, sustenta haver necessidade de alteração da sentença para instituir a sucumbência recíproca e redução do montante dos honorários advocatícios.

Contrarrazões ao recurso repousam às fls. 502/505.

Instada a se manifestar, a e. Procuradora de Justiça (MPPE), com assento nesta Câmara de Direito Público, propugnou pelo improvimento do apelo, no que toca a nulidade da sentença por ausência de intervenção ministerial, e, para além disso, declinou de sua manifestação nos demais aspectos da lide por entender inexistente interesse público indisponível, cf. fl. 521/523.

Eis o relatório.

À douta revisão, cf. RITJPE, art. 76, inciso I e II.

Recife, 25. ABRIL. 2014

Jorge Américo P. de Lira
Desembargador JORGE AMÉRICO PEREIRA DE LIRA
Relator



540
02

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

1ª CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

Autor: Município de Jaboatão dos Guararapes - PE

Advogado: Daniela Dantas de Oliveira - OAB/PE n. 25574

Réu: Maria Luci de Paula e outro

Advogado: Helayne Cristina Martins Figueiredo - OAB/PE n. 22199

Relator: Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR JORGE AMÉRICO PEREIRA DE LIRA, RELATOR:

VOTO

1. PRELIMINAR: DA NULIDADE DO JULGADO - AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO.

Em sede de apelação o Município alterca com a preliminar de nulidade da sentença, à vista da ausência de intimação o Ministério Público. Todavia, sua investida se revela debalde. Explico.

Com vistas dos autos, o e. Procurador de Justiça com assento nesta Câmara de Direito Público verberou:

Não obstante, a par de tais considerações, não vislumbrei no presente processo o referido interesse, com arrimo na Recomendação do CNMP, SEM CARÁTER VINCULATIVO aos seus Membros. Pelo que foi exposto, esta Procuradoria de Justiça, em sede de Reexame Necessário, prejudicada a Apelação, promove o IMPROVIMENTO do Apelo quanto à nulidade arguida (...). fl. 523.

Neste ser assim, à vista de que nem mesmo o MPPE vislumbrou interesse público primário, em ordem a lhe permitir a atuação no feito, cai por terra a preliminar de nulidade aviada nestes autos.

A jurisprudência da c. Corte Superior de Uniformização da Legislação Infraconstitucional - STJ está pejada de precedentes que corroboram a presente tese. Ei-los:

Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



547

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

Não é nulo o processo em que reconhecido o dever de a Administração efetuar pagamento por fornecimento de material licitado cujo empenho fora cancelado, ainda que tenha tramitado sem a intervenção do Ministério Público. Isso porque, conforme entendimento pacificado na Primeira Seção, nos processos em que se discute unicamente interesse econômico da Administração Pública, não há falar em nulidade por falta de intervenção do Ministério Público¹.

Na mesma linha:

Ementa AGRADO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. PREPARO. GUIA DE RECOLHIMENTO. NECESSIDADE DE CONSTAR O NÚMERO DO PROCESSO NA ORIGEM. JURISPRUDÊNCIA DA CORTE ESPECIAL. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. DESNECESSIDADE. (...) 5. Não há falar em nulidade pela falta de intervenção do Parquet no feito, tendo em vista a ausência de interesse público a justificar a providência. Precedentes.(...)².

À luz deste raciocínio, REJEITO a PRELIMINAR DE NULIDADE DO JULGADO, em vista de que a relação de ordem eminentemente patrimonial, que reveste a natureza das verbas locatícias impagas, não atrai a imperiosa atuação do Ministério Público na espécie, cf. CPC, art. 82.

2. MÉRITO

O apelo não merece prosperar.

Dos autos exsurge que foi celebrado contrato de locação de imóvel entre a particular e o Município de Jaboatão dos Guararapes, com duração de 12 meses, de acordo com a cláusula terceira do termo contratual, cf. fl. 13.

¹ STJ - Processo REsp 1148463 / MG. RECURSO ESPECIAL 2009/0030763-2. Relator(a) Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES. VOTO VISTA MIN. HERMAN BENJAMIN. Órgão Julgador T2 - SEGUNDA TURMA Data do Julgamento 26/11/2013 Data da Publicação/Fonte DJe 06/12/2013.

² STJ - Processo AgRg no REsp 826221 / RJ AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2006/0047637-5 Relator(a) Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão Julgador T4 - QUARTA TURMA Data do Julgamento 22/05/2012 Data da Publicação/Fonte DJe 26/06/2012.


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



Tu2
d

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

É amplamente sabido que os contratos administrativos são regidos pela Lei n. 8.666/93, segundo a qual há possibilidade de o ente Administrativo valer-se das chamadas cláusulas exorbitantes.

Ocorre que, em sede de contrato de locação de bens imóveis, nos quais a administração figura como locatária, há um intenso debate na doutrina.

Alguns, a exemplo de JOSÉ DOS SANTOS CARVALHO FILHO, sustentam que os contratos de locação são sempre de direito privado, seja a Administração locadora ou locatária³.

Já outros, como MARÇAL JUSTEN FILHO, perfilham que os contratos de locação, em que a Administração Pública figure como locatária, regem-se pelas normas de Direito Privado, caracterizando-se NÃO como um contrato administrativo propriamente dito, mas, como um contrato da administração, fazendo-se necessário, no entanto, deixar expresso, que nestes casos, as normas de Direito Público aplicam-se subsidiariamente. Posição com a qual comungo.

O festejado autor, ao comentar o § 3º, do art. 62, da Lei das Licitações, ensina que:

A previsão do §3º está mal colocada e melhor ficaria em um dispositivo específico, pois não tem relação como o restante do artigo. Fica determinado que o regime de direito público aplica-se inclusive àqueles contratos ditos "privados", embora praticados pela Administração. Pode ocorrer que a Administração Pública participe dos contratos ditos de "direito privado". Tais contratos, no direito privado apresentam caracteres próprios e não comportam que uma das partes exerça as prerrogativas atribuídas pelo regime de direito público, à Administração⁴.

Alguns Pretórios Pátrios, em que pese a escassez do tema, também já chegaram a perfilhar o tema. Vejamos alguns precedentes:

³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo. 18. ed. rev. ampl. e atual. até 30.06.2007. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

⁴ JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos. 11. ed. São Paulo: Dialética, 2005, p. 542/543.



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

LOCAÇÃO - CONTRATO - ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA COMO LOCATÁRIA - IRRELEVÂNCIA - APLICAÇÃO DAS NORMAS DE DIREITO PRIVADO. Ao celebrar contrato de locação para a instalação de um estabelecimento público, a administração pratica ato regido pelo direito privado e nessa posição a municipalidade de São Paulo não é detentora de qualquer privilégio em relação ao locatário particular⁵.

Na mesma senda:

LOCAÇÃO - CONTRATO - FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL - NORMA A SER APLICADA. Versando a questão posta em juízo sobre contrato de direito privado da Administração, e não contrato administrativo, a matéria rege-se-á pelas normas de direito privado⁶.

Por fim, colham:

EXECUÇÃO - TÍTULO EXTRAJUDICIAL - FAZENDA PÚBLICA - LOCAÇÃO - CONTRATO REGIDO POR NORMAS DE DIREITO PRIVADO - ALUGUEL DEVIDO ATÉ A EFETIVA DESOCUPAÇÃO DE IMÓVEL - CABIMENTO. Locação de imóveis. Execução contra a Fazenda Pública amparada em título executivo extrajudicial. Possibilidade. Liquidez e certeza dos valores cobrados, eis que se discute apenas alugueres não solvidos. Multa e juros contratuais devidos. Relação de direito privado, embora praticada por entidade de direito público, submete-se aos princípios do direito privado. Ao contrato aplica-se a regra "*tempus regit actum*"⁷.

À luz dessas premissas, entendo que a referida tese também deve ser aplicada entre nós. Em artigo doutrinário específico, também encontramos a seguinte orientação:

"(...) os contratos dessa natureza deverão se conformar aos princípios da teoria geral dos contratos, previstos pelo Direito Civil. Além disso, se conformarão com a legislação própria do direito privado, restando saber se, no caso de locação de bens imóveis urbanos, em que a Administração é locatária, aplicam-se as disposições da Lei nº 8.245/91 ou a disciplina prevista no Código Civil. A regra determina a aplicação da Lei nº 8.245/91 a todas as locações urbanas, exceto naquelas situações descritas no

⁵ TJSP - AI 448.502 - 7ª Câmara - Rel. Juiz EMMANOEL FRANÇA - J. 21.11.95.

⁶ TJSP. Ap. s/ Rev. 567.928-00/7 - 11ª Câmara - Rel. Juiz MENDES GOMES - J. 27.1.2000

⁷ TJSP. EI 704.642-01/3 - 3ª Câmara - Relatora: Juíza REGINA CAPISTRANO - J. 11.6.2002.


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



544
R

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

parágrafo único, que continuarão sendo reguladas pelo Código Civil. Considerando que a locação de bens imóveis urbanos, em que a Administração seja locatária, não constitui uma das hipóteses excepcionais, pode-se concluir que tais contratos serão regidos pela Lei nº 8.245/91. Aplicam-se as disposições dos arts. 55 e 58 a 61 e demais normas gerais da Lei nº 8.666/93, apenas no que couber⁸.

Esse entendimento, acima eclipsado, também foi referendado pelo Tribunal de Contas da União - TCU. É como se lê:

Os contratos de locação nos quais a Administração figure como locatária são regidos pelas normas de direito privado, adotando-se o contido nos arts. 55 e 58 a 61 da Lei nº 8.666/93. As relações locatícias, no direito privado, são regidas pela Lei nº 8.245/91, com as alterações introduzidas pela Lei nº 12.112/09. Ainda nas locações em que a Administração figure como locatária, é vedada a estipulação de prazo indeterminado, pois o § 3º do art. 57 tem aplicação, mesmo não indicado no § 3º do art. 62º.

Ainda assim:

(...) Ao contrário, a Lei nº 8.666/93 (artigo 24, inciso X) expressamente afasta a norma do artigo 57 nos casos de locação em que a Administração é locatário. Esse tipo de ajuste, conquanto regido por algumas regras de direito público, sofre maior influência de normas do direito privado, aplicando-se, na essência, as regras de locação previstas na Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). (...) ¹⁰.

De se salientar, adrede, que as decisões da Corte de Contas da União devem ser observadas no âmbito dos contratos celebrados pela Administração Municipal, notadamente por força da Súmula do TCU, enunciado n. 222, que verbera:

Súmula do TCU, enunciado n. 222: As Decisões do Tribunal de Contas da União, relativas à aplicação de normas gerais de licitação, sobre as quais cabe privativamente à União legislar, devem ser acatadas pelos

⁸ Revista Zênite de Licitações e Contratos - ILC, Curitiba: Zênite, n. 171, p. 502, maio 2008, seção Perguntas e Respostas.

⁹ TCU - Decisão nº 503/96 - Plenário, Decisão nº 828/00 - Plenário e Acórdão nº 170/05 - Plenário.

¹⁰ TCU, Acórdão nº 1.127/2009, Plenário, Rel. Min. Benjamin Zymler, DOU de 25.09.2009.


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



T45
d

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

administradores dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

Portanto, ao meu ver, não resta a mais mínima dúvida que ao caso concreto incidem as regras insculpidas na Lei n. 8.245/91 (Lei do Inquilinato), com aplicação subsidiária da Lei n. 8.666/93 (LLC).

A autora, agora falecida, foi substituída por sua filha FATIMA ELIZABETH SCANONI DE OLIVEIRA, dando continuidade à postulação dos alugueres vencidos e os vincendos, bem assim a decretação, por ordem judicial, de despejo do Município, ora apelante. Prosseguiu, ainda, no pleito de indenização por perdas e danos morais e materiais, que restou indeferido pelo Juízo *a quo*.

Ocorre que, em sede de apelação, o Município trouxe aos autos o Decreto Municipal n. 047/2011, que declarou que o imóvel locado agora passou a ser de utilidade pública. Com isto, visa a reforma da sentença, em ordem a elidir a ordem de desocupação do imóvel.

Argumenta que tal fato é novo e não foi alvo das considerações do comando sentencial, ora guerreado. Todavia, cumpre-me registrar que a eventual discussão sobre atos de expropriação tem sede própria para prosperar, seja na via administrativa, ou por meio de ação autônoma de desapropriação.

Inpossível ter em apreço as argumentações do Município Recorrente, por quatro motivos básicos:

- 1) a desapropriação tem rito autônomo, inconciliável com a ação de despejo, e deve ser aviada em sede própria, sob pena de vilipendiar o CPC, art. 292, § 1º e incisos¹¹;
- 2) por constituir inovação recursal, posto que a demanda cuida - apenas - do despejo e eventual pagamento de parcelas vencidas e vincendas, cumulado com pedido de danos morais e materiais;

¹¹ Art. 292. É permitida a cumulação, num único processo, contra o mesmo réu, de vários pedidos, ainda que entre eles não haja conexão. § 1º São requisitos de admissibilidade da cumulação: I - que os pedidos sejam compatíveis entre si; II - que seja competente para conhecer deles o mesmo juízo; III - que seja adequado para todos os pedidos o tipo de procedimento.

Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



Tyb
v

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

3) porque o Decreto Municipal n. 47/2011 foi editado apenas em 26.04.2011, ou seja, 8 (oito) dias depois de proferida a sentença, entremostrando indícios de que o Município tende frustrar o cumprimento da decisão judicial (*venire contra factum proprium*);

4) não podemos considerar a ocorrência de fato novo, senão superveniente, pois - ao que tudo indica - a Edilidade confeccionou o documento adremente visando reformar a decisão de piso.

De mais a mais, não é lícito aceitar que o simples fato de a autora encontrar-se em local incerto e não sabido possa justificar na falta de pagamento, até porque o pagamento era efetuado mediante depósito judicial. Portanto, a Edilidade deu causa, sim, ao despejo. E mais, somente com a contestação é que o Município requereu autorização para depositar em Juízo os alugueros atrasados.

À vista disto, é de rigor a manutenção do édito judicial, mesmo que posteriormente, e de forma proposital, o Gestor Municipal tenha editado Decreto visando expropriar o imóvel. Neste sentido, temos alguns julgados firmados nos pretórios pátrios, ora trazidos à colação apenas para abrilhantar o desfecho desta decisão. É como se lê:

Ementa APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA - DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO - EXTINÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - ALUGUÉIS DEVIDOS ATÉ A IMISSÃO DO MUNICÍPIO NA POSSE DO IMÓVEL - MULTA CONTRATUAL DEVIDA - INCIDÊNCIA DA SANÇÃO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL DECORRENTE DA FALTA DE PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS CONVENCIONADOS - COMPENSAÇÃO DE ALUGUÉIS COM O VALOR DE BENFEITORIAS REALIZADAS NO IMÓVEL - IMPOSSIBILIDADE - AUTORIZAÇÃO VERBAL NÃO DEMONSTRADA - MORATÓRIA TÁCITA - INOCORRÊNCIA - SIMPLES TOLERÂNCIA QUANTO À INADIMPLÊNCIA - RESPONSABILIDADE DOS FIADORES ATÉ A EXTINÇÃO DO PACTO LOCATÍCIO - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO¹².

Ainda assim, temos o posicionamento encartado pelo TJMA:

Ementa. DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE HOSPITAL. AÇÃO DE DESPEJO. FALTA DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS. INADIMPLÊNCIA DO

¹² TJPR - Processo: AC 4877074 PR 0487707-4. Relator(a): Clayton Camargo. Julgamento: 08/07/2009. Órgão Julgador: 12ª Câmara Cível.


Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



547
w

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

MUNICÍPIO LOCATÁRIO. JUSTIFICATIVA NO DESCUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES DA LOCADORA. ARGUMENTOS IMPLAUSÍVEIS. DESPEJO MANTIDO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO. SENTENÇA CONCISA. VALIDADE. RECURSO DE APELAÇÃO. FALTA DE RECOLHIMENTO DO PREPARO. RECURSO DESERTO. I - Não restando comprovadas as alegações do locatário, de que o locador deixou de viabilizar o imóvel para locação, deve ser mantida a obrigação de pagamento dos aluguéis atrasados. II - Se a sentença, embora concisa, permite conhecer as razões que levaram o magistrado a decidir, não se há falar em nulidade por ausência de fundamentação. III - A luz do artigo 511 do CPC, não sendo efetuado o preparo da apelação, deve o recurso ser julgado deserto, impossibilitando o seu conhecimento pelo órgão julgador. IV - Primeira apelação não conhecida. Segunda apelação desprovida¹³.

Por fim, calha a transcrição de proficiente julgado do e. TJSC:

Ementa. APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS - CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE PARTICULAR E MUNICIPALIDADE - NÃO DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL NA DATA ESTIPULADA E NÃO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS, OS QUAIS CONFIGURAM CAUSA SUPERVENIENTE CAPAZ DE INFLUIR NO JULGAMENTO DA LIDE - APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 462, DO CPC - AFASTADA A TESE DE CESSÃO DE LOCAÇÃO. Constitui-se dever do locatário pagar pontualmente o aluguel avençado e os demais encargos, importando, o não-pagamento, em grave infração às obrigações assumidas. CONDENAÇÃO DO MUNICÍPIO AO PAGAMENTO DE CUSTAS PROCESSUAIS - IMPOSSIBILIDADE. Nos processos em geral é isenta do pagamento de custas, quando vencida, a Fazenda do Estado e dos Municípios (direta ou por administração autárquica) quanto a ato praticado por servidor pelos cofres públicos remunerado, nos moldes do art. 35, letra h, da Lei Complementar Estadual n. 156/97¹⁴.

E neste diapasão, RATIFICO o comando sentencial *a quo*, de modo a manter legítima a pretensão da autora deferida na sentença, considerando que o próprio Município ensejou a rescisão do contrato de locação, ao passo que

¹³ TJMA - APELAÇÃO CÍVEL : AC 178152008 MA. Relator(a): MARCELO CARVALHO SILVA. Julgamento: 02/04/2009. Órgão Julgador: SÃO LUIS GONZAGA DO MARANHÃO.

¹⁴ TJSC - Apelação Cível : AC 101320 SC 1999.010132-0. Relator(a): VOLNEI CARLIN. Julgamento: 18/10/2001. Órgão Julgador: Primeira Câmara de Direito Público.

Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
Relator



TJA
de

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Gabinete do Desembargador Jorge Américo Pereira de Lira
1ª Câmara de Direito Público

Apelação Cível n. 0004664-46.2008.8.17.0810 (0271634-5)

deixou de pagar, pontualmente, os alugueres, atraindo, pois, a incidência do art. 53, inciso I c/c art. 9º, incisos II e III, ambos da Lei n. 8.245/1991.

Forte nas considerações transatas, VOTO no sentido de NEGAR PROVIMENTO AO REEXAME NECESSÁRIO, prejudicado o apelo voluntário, em ordem a manter a sentença de piso, tal como proferida, acrescendo-lhe os fundamentos da presente decisão, o que faço com lastro no efeito substitutivo, cf. CPC, 512, *caput*.

Verba honorária mantida.

Recife, 27. MAIO. 2014

Jorge Américo Pereira de Lira
Desembargador JORGE AMÉRICO PEREIRA DE LIRA
Relator



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

549
D

1ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 0271634-5 (NPU 0004664-46.2008.8.17.0810)

Apelante: Município de Jaboatão dos Guararapes

Apelado: Maria Luci de Paula e outro

Relator: Des. Jorge Américo Pereira de Lira

Revisor: Des. Erik de Sousa Dantas Simões

Preliminar de nulidade da sentença por ausência de intervenção do Ministério Público de 1º grau

Requer o Estado de Pernambuco a anulação da sentença por ausência de intervenção do Ministério Público da 1ª instância. Vejo que não lhe assiste razão.

Em que pese não ter havido a intimação do Órgão Ministerial para dizer sobre seu interesse no feito até a sentença, vê-se que, após a prolação desta, foi oportunizada a sua intervenção, inclusive com a possibilidade de interposição de recurso. Entretanto, a Douta Promotora de Justiça de 1º grau, ao tomar ciência do *decisum*, deixou de expressar interesse na causa (fl. 507) e requereu, apenas, a subida dos autos a este Egrégio Tribunal de Justiça.

Após o recebimento da apelação, os autos foram remetidos à Douta Procuradoria de Justiça Cível que, através do Douto Procurador Waldemir Tavares de Albuquerque Filho, opinou pelo desprovemento do apelo quanto à referida nulidade, por entender inexistir interesse público a justificar a intervenção do Ministério Público.

Assim, voto no sentido de rejeitar a preliminar de nulidade da sentença por ausência de intervenção Ministerial no 1º grau de jurisdição.

É como voto.

Recife, 27 de maio de 2014.


Des. Erik de Sousa Dantas Simões
Revisor



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

FTO
V

1ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 0271634-5 (NPU 0004664-46.2008.8.17.0810)

Apelante: Município de Jaboatão dos Guararapes

Apelado: Maria Luci de Paula e outro

Relator: Des. Jorge Américo Pereira de Lira

Revisor: Des. Erik de Sousa Dantas Simões

VOTO DE REVISÃO

O cerne do presente recurso cinge-se em saber se deve ser mantida a sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais na Ação de Despejo com cobrança de aluguéis e acessórios da locação c/c Reparação por danos materiais e morais.

Pois bem.

Extrai-se dos autos que o Município de Jaboatão dos Guararapes celebrou contrato de locação de imóvel com a autora (já falecida), com duração de 12 (doze) meses. Após transcorrido esse prazo, a proprietária teria comunicado à Municipalidade sobre o seu desinteresse na renovação da locação, mas, o ora réu não teria desocupado o imóvel e nem, tampouco, pago o aluguel ou as despesas dele decorrentes.

Primeiramente, ressalto que os contratos de locação de imóvel urbano possui natureza de direito privado, mesmo quando o locatário se trata de ente público, sendo regido pela Lei nº 8.245/91 (Lei do inquilinato). Somente subsidiariamente, nesses casos, deve ser aplicada a Lei nº 8.666/93, que trata das licitações e contratos no âmbito na Administração Pública.

Analisando o caso trazido, vê-se que o imóvel alugado destina-se ao funcionamento de uma unidade de saúde. Nessa hipótese, quando há o inadimplemento dos aluguéis e demais encargos pelo ente público é autorizado o desfazimento do contrato e o despejo do locatário, nos moldes do art. 9º, III c/c o art. 53, I, da Lei nº 8.245/91, como abaixo se vê:

“Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos; (...)”

Art. 53 - Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato somente poderá ser rescindido. (Redação dada pela Lei nº 9.256, de 9.1.1996)

(Assinatura)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

TT1
2

I - nas hipóteses do art. 9º: (...)

Esse é o entendimento jurisprudencial, *in verbis*:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. RAZÕES QUE ATACAM SOMENTE UM DOS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO REGIONAL. PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL. DENÚNCIA VAZIA. NÃO INCIDÊNCIA DO ARTIGO 63, PARÁGRAFO 3º, DA LEI Nº 8.245/91. NÃO CONHECIMENTO. 1. Tratando-se de hospitais, repartições públicas, unidades sanitárias oficiais, asilos e estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, e o despejo for decretado com fundamento do inciso IV do artigo 9º ou do inciso II do artigo 53, o prazo para a desocupação do imóvel será de um ano, exceto nos casos em que entre a citação e a sentença de primeira instância houver decorrido mais de um ano, hipótese em que o prazo será de seis meses (artigo 63, parágrafo 3º, da Lei nº 8.245/91). 2. A denúncia imotivada da locação, precisamente porque tem causa de pedir estranha àquelas previstas nos artigos 9º, inciso IV, e 53, inciso II, da Lei do Inquilinato, não determina a incidência do artigo 63, parágrafo 3º, da mesma lei. 3. Recurso não conhecido (STJ - REsp: 261917 RJ 2000/0055344-1, Relator: Ministro HAMILTON CARVALHIDO, Data de Julgamento: 07/02/2002, T6 - SEXTA TURMA, Data de Publicação: DJ 19.12.2002 p. 457, undefined)

RECURSO ESPECIAL Nº 1.170.156 - RJ (2009/0238202-3) RELATOR : MINISTRO NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO RECORRENTE : MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO PROCURADOR : ROBSON OLIVEIRA BREDER E OUTRO (S) RECORRIDO : SERVIÇO DE ASSISTÊNCIA SOCIAL EVANGÉLICO - SASE ADVOGADO : LUIZ CARLOS DA SILVA NETO E OUTRO (S) DECISÃO 11. Trata-se de Recurso Especial interposto pelo MUNICÍPIO DE NOVA FRIBURGO, com fundamento nas alíneas a e c do art. 105, III da Constituição Federal, no qual se insurge contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, assim ementado: Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis. Imóvel onde funciona posto de saúde municipal, figurando como locatário o respectivo Município. As locações também são contratos de direito privado, figure a Administração como locadora ou como locatária. Incontroversa a inadimplência do Município locatário que não apresentou contestação, manifestando-se nos autos quase dois anos após ser citado, limitando-se a sustentar a impossibilidade da produção dos efeitos da revelia contra órgãos públicos, a inexistência de negligência na defesa do interesse público, a incompetência do Juízo ante a existência de litisconsórcio passivo necessário com a União Federal e a Fundação Nacional de Saúde, a impossibilidade de decretação de despejo contra ente público, a não comprovação da titularidade do imóvel, a

ERIK



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

exorbitância do valor cobrado pelos alugueres, a não utilização do pavimento que se encontra no subsolo, a impossibilidade de renovação automática de contrato administrativo, o direito de retenção pelas benfeitorias realizadas, e cobrança excessiva com prática de anatocismo. Não trouxe o inquilino, em momento algum, comprovação de pagamentos dos aluguéis cobrados. Nas locações de imóveis utilizados por hospitais, unidades sanitárias oficiais, asilos, estabelecimentos de saúde e de ensino autorizados e fiscalizados pelo Poder Público, bem como por entidades religiosas devidamente registradas, o contrato poderá ser rescindido na hipótese de falta de pagamento do aluguel e demais encargos. Inteligência do artigo 53, inciso I, combinado com artigo 9o., inciso II, da Lei 8.245/91. Provimento do recurso para julgar procedente o pedido de despejo e, em consequência, rescindir o contrato de locação, concedendo o locatário 6 meses para desocupar o imóvel, ao pagamento dos aluguéis vencidos e que forem apurados em liquidação de sentença por artigo, tendo em vista as imprecisões e dúvidas sobre a fixação dos mesmos, acrescidos de juros, corre (seis) ção monetária e pena convencional, bem como honorários de advogado, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação. 2. Opostos Embargos de Declaração, foram rejeitados. 3. Nas razões de seu Apelo Nobre, além de divergência jurisprudencial, o recorrente alega, preliminarmente, violação ao art. 535, I e II do CPC, sustentando a nulidade do acórdão recorrido, tendo em vista que este não supriu as omissões apontadas nos Embargos Declaratórios acerca dos temas: seguintes a) direito à retenção por benfeitorias; b) termo a quo do prazo para desocupação voluntária do imóvel; c) impossibilidade jurídica de renovação automática do contrato de locação em comento. 4. É o relatório. 5. Da análise dos autos, verifico que os temas acima explicitados não foram mesmo debatidos pelo Tribunal de origem, malgrado a oposição de Embargos Declaratórios. 6. Dessa forma, por ter o acórdão recorrido deixado de analisar relevantes fundamentos para a solução da controvérsia, inviabilizando o conhecimento do apelo especial por ausência de prequestionamento, e tendo o recorrente alegado violação ao art. 535 do CPC, merece prosperar o presente Recurso Especial para anular o acórdão proferido em sede de Embargos de Declaração, determinando-se o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que analise as questões omissas. 7. Ante o exposto, com base no art. 557, § 1o.-A do CPC, dá-se parcial provimento ao Recurso Especial, para anular o acórdão recorrido, proferido em sede de Embargos de Declaração, e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que aprecie as matérias articuladas nos aclaratórios, como entender de direito. 8. Publique-se. Intimações necessárias. Brasília/DF, 26 de março de 2010. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO MINISTRO RELATOR (STJ - REsp: 1170156 , Relator: Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data de Publicação: DJe 08/04/2010, undefined)

Miller



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
Gabinete Desembargador Erik de Sousa Dantas Simões

TSJ
N

Assim, tendo restado comprovada a inadimplência do Município de Jaboatão dos Guararapes, impõe-se a rescisão do contrato e a desocupação do bem imóvel.

Doutra banda, tenho que a alegação de declaração de utilidade pública do imóvel, através do Decreto Municipal nº 047/2011, em nada modifica o dever da Edilidade em desocupar o bem.

Isso porque, o Decreto expropriatório não tem o condão de efetivar a Desapropriação, sem que haja a interposição da Ação própria, com rito autônomo.

Com efeito, a Ação de Desapropriação não se confunde com o objeto da presente demanda, que cinge-se ao pedido de despejo e a cobrança de parcelas vencidas e vincendas, bem como de indenização por danos materiais e morais.

Além disso, por ser a declaração de utilidade pública um fato novo trazido junto à apelação, ou seja, caso de inovação recursal, não deve ser admitido, mormente porque a questão trazida não possui qualquer relação com o objeto da presente demanda, conforme mencionado acima.

Por fim, não prevalece a tese que deixou de pagar os aluguéis em razão da autora encontra-se em local incerto e não sabido. Isso porque, ao analisar detidamente os autos, vê-se que tais pagamentos se davam através de depósito judiciário.

À luz de tais considerações, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao Reexame Necessário, e prejudicado o apelo voluntário, mantendo-se todos os termos da decisão vergastada.

É como voto.

Recife, 27 de maio de 2014.


Des. Erik de Sousa Dantas Simões
Revisor