

**Ação anulatória de doação - Imissão na posse -  
Cumulação de ações - Contrato - Cláusula resolu-  
tiva - Donatário - Descumprimento da avença -  
Não comprovação - Reversão da doação -  
Impossibilidade - Provimento**

Ementa: Administrativo. Ação de anulação de doação cumulada com imissão na posse. Contrato celebrado com cláusula resolutive. Descumprimento da avença por parte do donatário. Não comprovação. Reversão da doação. Impossibilidade. Provimento.

- Não se pretende razoável e factível a reversão de imóvel doado, cujos encargos foram cumpridos, passados 10, 30, 50 ou 100 anos da transmissão da propriedade. Some-se a absoluta insegurança jurídica de se negociar com uma empresa cujo patrimônio imobilizado resta instável pela existência de cláusula que, por si só, gera renovada instabilidade quanto à sua real propriedade.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0239.04.001506-1/001 -  
Comarca de Entre-Rios de Minas - Apelante: Laticínios  
Nova Esperança Comércio e Indústria Ltda. - Apelado:  
Município de São Brás do Suaçuí - Relator: DES. BAR-  
ROS LEVENHAGEN**

**Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 5ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 20 de agosto de 2009. - Barros Levenhagen - Relator.

**Notas taquigráficas**

DES. BARROS LEVENHAGEN - Trata-se de apelação aviada contra a sentença de f. 226/149-TJ, declarada às f. 247/248-TJ, proferida pelo Magistrado Emerson de Oliveira Corrêa nestes autos de ação de anulação de doação cumulada com imissão na posse ajuizada pelo Município de São Brás do Suaçuí em face de Laticínios Nova Esperança Comércio e Indústria Ltda., que julgou parcialmente procedentes os pedidos exordiais, "determinando [...] a restituição do imóvel descrito na inicial ao requerente", além de autorizar a sua imediata imissão na posse do referido bem e de condenar a demandada no pagamento das custas processuais e de honorários advocatícios em favor do patrono do demandante, arbitrados em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), restando, contudo, suspensa sua exigibilidade, tendo em vista o deferimento da assistência judiciária gratuita em seu favor.

Inconformada e pugnano pela sua reforma (f. 250/257-TJ), salienta a requerida, em síntese, a necessidade de sua manutenção na posse do imóvel em questão, "haja vista, que em momento algum o Município estipula nova atividade para o mesmo e ou quaisquer serventia neste sentido e ou que estes sejam indenizados pelas benfeitorias acrescidas com valores atualizados à realidade da época".

Contrarrazões apresentadas pelo demandado às f. 374/405-TJ, pleiteando o desprovimento do recurso aviado e, na eventualidade do acolhimento da pretensão recursal, ressalta que,

[...] no presente caso, a procedência dos pedidos [...] interferiria na esfera jurídica dos servidores em atividade, estes sim legítimos destinatários da verba pretendida pela parte autora, (sendo, destarte,) hipótese [...] de litisconsórcio necessário, sob pena de nulidade absoluta do *decisum*.

Pleiteia, outrossim, que, na eventualidade do provimento recursal, "sejam os juros de mora fixados em até 6% ao ano, em atenção ao que dispõe o art. 1º-F da Lei 9.494/97 e honorários advocatícios conforme art. 20, § 4º, do CPC".

Conheço do recurso voluntário, por atendidos os pressupostos que regem sua admissibilidade.

Narram os autos que o Município de São Brás do Suaçuí doou um imóvel à ré, tendo estabelecido, mediante a Lei Municipal nº 599/1989 (f. 39/40-TJ), cláusula de reversão ao Patrimônio Municipal, em caso de descumprimento do encargo ou de encerramento de suas atividades.

Exsurge, ainda, do processado que as atividades da demandada restaram paralisadas desde o falecimento de seu proprietário, ocorrido em 1997 (f. 35-TJ).

A princípio, haveria que se considerar, em se tratando de relação travada entre a Administração Pública de São Brás do Suaçuí e a empresa Laticínios Nova Esperança Comércio e Indústria Ltda., a supremacia do interesse público ante o privado.

Nesse sentido, mas com as nuances próprias do caso concreto, assevera-se oportuna a transcrição do escólio de Hely Lopes Meirelles:

Com efeito, enquanto o Direito Privado repousa sobre a igualdade das partes na relação jurídica, o Direito Público assenta em princípio inverso, qual seja o da supremacia do Poder Público sobre os cidadãos, dada a prevalência dos interesses coletivos sobre os individuais. Dessa desigualdade originária entre a Administração e os particulares resultam inegáveis privilégios e prerrogativas que não podem ser desconhecidos nem desconsiderados pelo intérprete ou aplicador das regras e princípios desse ramo do Direito. Sempre que entrarem em conflito o direito do indivíduo e o interesse da comunidade, há que prevalecer este, uma vez que o objetivo primacial da Administração é o bem comum. As leis administrativas visam, geralmente, a assegurar essa supremacia do Poder Público sobre os indivíduos, enquanto necessária à consecução dos fins da Administração. Ao apli-

cador da lei compete interpretá-la de modo a estabelecer o equilíbrio entre os privilégios estatais e os direitos individuais, sem perder de vista aquela supremacia (*Direito administrativo brasileiro*, 28. ed., São Paulo: Malheiros Editores, p. 47).

No caso em epígrafe, no entanto, existe apenas um aparente embate entre o interesse público e o privado. Na verdade, a condição imposta pelo Município para a implementação da doação do imóvel em comento foi, integralmente, observada pela empresa/ré, ora apelante.

Se não, vejamos:

Segundo se infere da Lei Municipal nº 599/1989, em seu art. 4º, o encargo exigido pela Municipalidade em contrapartida à doação do imóvel era que a empresa donatária construísse no terreno as instalações “uma Indústria e Comércio de Laticínios”. Em seguida, previa o art. 6º da mesma lei que o descumprimento do encargo resultaria na revogação da doação e na reversão da propriedade do imóvel.

Nesse passo, resta incontroversa, *data maxima venia*, a ocorrência da situação prevista na referida cláusula de reversão. É que, ante a prova produzida, se apresenta incontestável - como já dito - ter o donatário cumprido, integralmente, o encargo que lhe foi imposto, porquanto tomou posse do terreno e construiu, às suas expensas, as instalações do laticínio. Durante quase dez anos, manteve em funcionamento a empresa, gerando divisas para o Município, criando empregos para os munícipes e pagando os impostos decorrentes de sua atividade e da propriedade que lhe foi doada.

A propósito da situação tributária da apelante, relevante observar a certidão de f. 161, que indica o pagamento dos tributos inerentes à propriedade mesmo após o falecimento de seu fundador/diretor. Os débitos se referem aos exercícios posteriores a 2002, no sentido de que a inadimplência somente se verificou com o falecimento da Sra. Maria da Conceição, viúva do proprietário do Laticínio Nova Esperança, ocorrido em 2003.

Evidente, destarte, que o encargo cominado ao donatário foi efetivamente cumprido, de forma que não estão reunidos os requisitos necessários à revogação da doação e a consequente reversão da propriedade do imóvel ao patrimônio público. Nessa linha, sintomático que os precedentes citados à f. 236 se refiram às consequências de eventual descumprimento de encargos, o que não é o caso dos autos.

Anote-se que, quando da doação, o imóvel situava-se em local pouco interessante, mas que, com sua paulatina ocupação, para qual obviamente cooperou o apelante, agregou-se à área urbana do Município, apresentando-se, posteriormente, como apto a acolher inclusive residências.

De outro lado, nem se alegue que o encargo seria aquele previsto no art. 7º da referida Lei nº 599/89, na medida em que se mostra absolutamente inconsistente e desarrazoada a exigência de estar a donatária proibida

de, eventualmente, “encerrar suas atividades”. Referida imposição legal, genericamente e com a devida vênia, vagueia pelo imponderável; sendo certo que, no caso dos autos, até mesmo pelo inevitável, que foi o falecimento do proprietário do Laticínio Nova Esperança.

Assim, a condição contida neste art. 7º, por inusitada, fere o bom-senso, além dos princípios da razoabilidade e da segurança jurídica.

Não se pretende razoável e factível a reversão de imóvel doado, cujos encargos foram cumpridos, passados 10, 30, 50 ou 100 anos da transmissão da propriedade. Some-se a absoluta insegurança jurídica de se negociar com uma empresa cujo patrimônio imobilizado resta instável pela existência de cláusula que, por si só, gera renovada instabilidade quanto à sua real propriedade.

Pelo exposto, dou provimento ao apelo, para reformar a r. sentença monocrática e julgar improcedentes os pedidos exordiais.

Invertidos os ônus sucumbenciais, com atenção à isenção da Municipalidade em virtude do que determina a Lei Estadual nº 14.939/2003.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES MARIA ELZA e NEPOMUCENO SILVA.

*Súmula* - DERAM PROVIMENTO.

• • •