

**Ação de Cobrança - Despejo - Imóvel Comercial -
 Locação - Administração Pública - Contrato -
 Encerramento - Desocupação - Não-Ocorrência -
 Aluguel Vencido - Obrigação de Pagar**

Ementa: Apelação cível. Ação de despejo. Contrato de locação de imóvel. Administração pública. Natureza. Aluguel inadimplido. Pagamento devido. Recurso provido.

- A Administração Pública pode realizar contratos típicos previstos no Direito Privado, em posição de igualdade com o particular contratante. Nesse caso, o contrato tem natureza semipública

- Tornando-se irregular o contrato de natureza semi-pública, este só poderá ser extinto por acordo entre as partes ou por via judicial.

- Mesmo nos contratos invalidados, o proveito advindo para a Administração deve ter contrapartida, não por obrigação contratual, mas pelo dever moral que impede o enriquecimento ilícito de qualquer das partes.

- Comprovada a continuidade da ocupação de imóvel após o vencimento do contrato de locação firmado com a Administração, são devidos os aluguéis vencidos até a efetiva entrega do imóvel.

Apelação cível conhecida e provida para condenar o apelado no pagamento do crédito reclamado.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0116.05.003024-0/001 - Comarca de Campos Gerais - Apelante: Rivaldo de Abreu Oliveira - Apelado: Município de Campos Gerais - Relator: Des. CAETANO LEVI LOPES

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª 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, 21 de agosto de 2007. - *Caetano Levi Lopes* - Relator.

Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Caetano Levi Lopes* - Conheço do recurso porque presentes os requisitos de sua admissibilidade.

O apelante aforou esta ação de despejo cumulada com cobrança contra o apelado. Asseverou ter firmado com o recorrido contrato de locação de um imóvel comercial destinado à instalação de pequenas indústrias pelo período de 1º de abril a 31 de dezembro de 2004, com aluguel mensal de R\$1.700,00. Afirmou que, findo o prazo da locação, o apelado não notificou a pessoa jurídica instalada no imóvel para desocupá-lo e ocorreu a prorrogação tácita do contrato, mas não foram pagos os alugueres vencidos desde janeiro de 2005. Entende

que tem direito à desocupação do imóvel, bem como ao recebimento do aluguel em atraso até a efetiva entrega das chaves. O recorrido afirmou que a responsabilidade é do Prefeito Municipal da gestão anterior e requereu contra ele, em autos apartados, a denúncia da lide. Pela r. sentença de f. 146/149, as pretensões da lide principal e secundária foram rejeitadas.

O *thema decidendum* consiste em verificar se é devido o pagamento de aluguel em atraso reclamado pelo apelante.

Anoto, *a priori*, que o apelante foi imitado na posse do imóvel em 03.05.2006 (f. 132).

Passo ao exame da prova.

O recorrente juntou, com a petição inicial, o contrato de locação firmado entre as partes, datado de 31.03.2004 (f. 06/07), o requerimento de f. 8, protocolado em 23.02.2005, visando receber alugueres vencidos.

O apelado também juntou documentos com a contestação. Destaco: cópias dos contratos firmados em 31.03.2004 e 31.03.2003, de f. 21/24; cópia da Lei Municipal nº 2.226, de 2003, autorizando a locação do imóvel pelo período de 1º de abril a 31 de dezembro de 2003, podendo ser prorrogada até 31.12.2004. Merecem igual atenção a cópia do Projeto de Lei municipal nº 056, de 2004, de f. 36, para locação do mesmo imóvel no período de 1º.01.2005 a 31.12.2008, bem como os pareceres de f. 37/40 e atas das sessões de votação de f. 41/54, pelos quais o projeto de lei foi rejeitado. Destaco também: a Lei Municipal nº 2.345, de 2005, que autoriza o Poder Executivo a conceder incentivos, na forma de pagamento de aluguel para pessoas jurídicas, dentre as quais a Indústria e Comércio Estelar Ltda., ocupante do imóvel do apelante; o parecer de f. 60, exarado pela assessoria jurídica do apelado, relativo ao requerimento do incentivo pela mencionada pessoa jurídica, datado de 23.05.2005, recomendando o indeferimento. Estes os fatos.

Em relação ao direito, sabe-se que o contrato firmado com a Administração Pública tem peculiaridades que o diferenciam do direito privado. E suas cláusulas obrigam a Administração, conforme ensina Hely Lopes Meirelles (na obra atualizada por Eurico Andrade Azevedo et al. *Direito administrativo brasileiro*. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 206):

Não é, portanto, o objeto, nem a finalidade pública, nem o interesse público, que caracterizam o contrato administrativo, pois o objeto é normalmente idêntico ao do Direito Privado (obra, serviço, compra, alienação, locação) e a finalidade e o interesse público estão sempre presentes em quaisquer contratos da Administração, sejam públicos ou privados, como pressupostos necessários de toda atuação administrativa. É a participação da Administração, derrogando normas de Direito Privado e agindo *publicae utilitatis causa*, sob a égide do Direito Público, que tipifica o contrato administrativo.

A Administração pode realizar contratos sob normas predominantes do Direito Privado - e freqüentemente os realiza - em posição de igualdade com o particular contratante, como pode fazê-lo com supremacia do Poder Público. Em ambas as hipóteses haverá interesse e finalidade pública como pressupostos do contrato, mas, no primeiro caso, o

ajuste será de natureza semipública (contrato administrativo atípico, como já conceituou o extinto TRF), e somente no segundo haverá contrato administrativo típico.

Na espécie, trata-se de contrato de locação em que a Administração Pública figura como locatária para atender a demanda de interesse e finalidade públicas, ou seja, o incentivo à instalação de indústrias que viriam incrementar a atividade laboral e a economia do Município. A natureza do contrato aqui é semipública.

Nos contratos em que participa, a par de suas prerrogativas, a Administração Pública tem direitos e obrigações, conforme esclarece o mesmo autor e na mesma obra (Hely Lopes Meirelles na obra atualizada por Eurico Andrade Azevedo et al. *Direito administrativo brasileiro*. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 219/220):

O contrato administrativo, como, de resto, qualquer contrato, deve ser executado fielmente, exercendo cada parte seus direitos e cumprindo suas obrigações. Na execução do contrato administrativo, a Administração nivela-se ao particular, de modo que a cada obrigação deste corresponde um direito daquela, e vice-versa, segundo as cláusulas contratuais e as normas pertinentes.

Direitos - o principal direito da Administração, além dos substanciados nas cláusulas contratuais e nos regulamentos próprios da espécie, visando à obtenção do objeto do contrato, é o de exercer suas prerrogativas (...) diretamente, isto é, sem a intervenção do Judiciário, ao qual cabe ao contratado recorrer sempre que não concordar com as pretensões da Administração e não lograr compor-se amigavelmente com ela.

O principal direito do contratado é o de receber o preço, nos contratos de colaboração (execução de obras, serviços e fornecimentos), na forma e no preço convencionados, ou, do mesmo modo, a prestação devida pela Administração, nos contratos de atribuição (concessão de uso de bens públicos e outros dessa espécie). [...] O descumprimento dessas obrigações dá ao particular o direito de pedir a rescisão judicial do contrato, com a devida indenização por perdas e danos.

Sobre a extinção do contrato, acrescenta o doutrinador, na mesma obra, à p. 209:

O contrato administrativo ilegal pode ser extinto por anulação unilateral da Administração, mas sempre com oportunidade de defesa para o contratado, em cujo expediente se demonstre a ilegalidade do ajuste. É de se advertir que somente o contrato tipicamente administrativo é passível de anulação unilateral, não o sendo o contrato de Direito Privado (compra e venda, doação e outros), firmado pela Administração, o qual só pode ser extinto por acordo entre as partes ou por via judicial. Observe-se, porém, que, mesmo nos contratos anulados, o que foi realizado com proveito da Administração deve ser pago, não por obrigação contratual, mas pelo dever moral que impede o enriquecimento ilícito de qualquer das partes (art. 59, parágrafo único).

Acrescento que a ação de cobrança pressupõe a existência de uma dívida inadimplida pelo *solvens*. Assim ensina De Plácido e Silva (no *Vocabulário jurídico*. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1978, v. I, p. 21):

Ação de cobrança. É a que resulta do chamamento do devedor a juízo, para pagamento de obrigação representada em documento assinado pelo devedor ou resultante de qualquer compromisso por ele assinado, ou decorrente de contrato. (...) Desse modo, a ação de cobrança mostra sempre o direito de exigir o cumprimento de uma dívida, resultante de qualquer espécie de obrigação, mediante a qual se mostra obrigado a esse pagamento.

No caso em exame, insista-se, o apelado firmou contrato de locação com o apelante nos períodos de 1º de abril de 2003 a 31 de dezembro de 2004 (f. 21/24), conforme autorização da Lei Municipal nº 2.226, de 2003 (f. 28). Posteriormente, foi editada a Lei Municipal nº 2.345, de 2005 (f. 58/59), autorizando a concessão de incentivos a empresas já instaladas no Município, na forma de pagamento de aluguel proporcional ao número de empregos diretos. Dentre as empresas contempladas, foi incluída a Indústria e Comércio Estelar Ltda., instalada no imóvel do apelante. Este requereu o incentivo para o exercício de 2005, mas houve parecer da assessoria do apelado para o indeferimento do pedido (f. 60 e 64). Acrescento que o apelante foi imitido na posse do imóvel em 03.05.2006 (f. 132).

Vê-se que, após o vencimento do contrato em 31.12.2004, o imóvel continuou sendo ocupado pela indústria favorecida pelo apelado, embora o contrato de locação escrito não tenha sido renovado. Porém, foi editada nova lei municipal autorizando a concessão do incentivo à mesma pessoa jurídica e o apelado não comprovou ter indeferido o pedido da beneficiária nem a notificação dela para desocupar o imóvel. Assim, o apelante, que não tem a prerrogativa de autotutela, jamais poderia retomar o imóvel sem intervenção judicial, embora irregular a ocupação.

Ora, omitindo-se a Administração Pública no seu dever de fiscalizar o cumprimento do contrato ou providenciar sua desocupação e devolução ao locador, não pode transferir ao particular o prejuízo pela ocupação irregular do imóvel, sob pena de enriquecimento ilícito. Portanto, os aluguéis do período de 1º de janeiro de 2005 a 2 de maio de 2006 são mesmo devidos. Logo, o inconformismo do apelante deve ser acolhido.

Com esses fundamentos, dou provimento à apelação para reformar a sentença. Em conseqüência, condeno o apelado ao pagamento dos alugueres vencidos no período de 1º.01.2005 a 02.05.2006, pelo valor mensal contratado, corrigido monetariamente pela tabela divulgada pela Corregedoria-Geral de Justiça deste Tribunal desde os vencimentos de cada parcela, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação. Condeno o apelado, ainda, ao pagamento dos honorários advocatícios, que arbitro em R\$1.000,00, tendo em conta a boa qualidade do trabalho prestado e o tempo necessário para tanto. Finalmente, condeno o apelado a ressarcir o apelante quanto às custas processuais que antecipou, inclusive as recursais, monetariamente corrigidas pelo mesmo índice já mencionado e a partir da data de cada desembolso.

Sem custas finais.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Francisco Figueiredo e Nilson Reis*.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.

...