

**Doação de bem imóvel - Município - Doador -
Contrato - Cláusulas - Encargos - Descumprimento
- Donatária - Mora - Notificação -
Ausência - Desnecessidade - Art. 397 do
CC/2002 - Donatária/empresa com as atividades
paralisadas - Pedido de recuperação judicial -
Reversão do imóvel doado ao patrimônio público -
Previsão contratual - Possibilidade**

Ementa: Apelação cível. Ação de reversão de bem imóvel ao patrimônio público. Doação com encargos. Descumprimento das condições. Mora do devedor. Art. 397 do CC/02. Caracterizada. Revogação da doação. Reversão do bem. Sentença mantida.

- Comprovando-se, nos autos, que o devedor não cumpriu com os encargos pactuados dentro do prazo estipulado no contrato de doação, incorre automaticamente em mora, nos termos do art. 397, *caput*, do CC/02, sendo desnecessária interpelação ou notificação.

- Na hipótese dos autos, restou incontroverso que a donatária descumpriu as obrigações convencionadas, estando em processo de recuperação judicial e com as atividades paralisadas, razão pela qual deve ser dado cumprimento ao que fora livremente pactuado entre as partes, determinando-se a reversão do bem doado ao patrimônio municipal.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0109.10.000414-1/002 - Comarca de Campanha - Apelante: Epcom Eletrônica Indústria e Comércio Importação e Exportação de Informática Ltda., atribuição da parte em branco em recuperação judicial - Apelado: Município de Campanha - Relator: DES. GERALDO AUGUSTO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em REJEITAR A PRELIMINAR E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 5 de novembro de 2013. - *Geraldo Augusto* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. GERALDO AUGUSTO - Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença (f. 770/778) que, nos autos da ação de reversão de bem imóvel ao patrimônio público ajuizada pelo Município de Campanha em desfavor de Epcom Eletrônica Indústria e Comércio Importação e Exportação de Informática Ltda., julgou procedente o pedido inicial para reverter ao patrimônio do autor o imóvel situado na Rua Paulo Willy Skau, 2.222, São Francisco, na cidade de Campanha (matrícula 10.250), com a respectiva imissão na posse. Ademais, condenou a empresa ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 20% (vinte por cento) sobre o valor do imóvel, constante na escritura de f. 211/213.

Inconformada com a decisão, recorre a ré, às f. 790/818, arguindo, em preliminar, a falta de interesse de agir do Município para revogar a doação, argumentando que não houve notificação feita ao representante legal da ré, constituindo-a em mora. Afirma que, antes do ajuizamento da ação, deveria o demandante ter notificado a empresa para cumprimento dos encargos, já que a revogação só pode ser requerida se o donatário incorrer em mora. Quanto ao mérito, alega, em síntese, que a prova dos autos demonstra o cumprimento dos encargos

e a realização dos investimentos, inclusive o pagamento do imóvel ao Município, e, portanto, a sentença nega vigência ao art. 1º da Lei 2.520/05, pois os encargos nesta fixados foram integralmente atendidos. Aduz que o contrato foi firmado inicialmente sob a vigência de uma norma, sendo inconstitucional a ampliação dos encargos por ato unilateral do poder público, que se deu por meio de lei nova, em violação ao princípio da segurança jurídica. Assevera, ainda, que, se houve paralisação do empreendimento, foi por demora no trâmite do processo de recuperação judicial, inexistindo qualquer ato culposo ou doloso da apelante que tenha, eventualmente, provocado ou não o cumprimento de qualquer obrigação. Argumenta que se aplicam ao caso concreto exclusivamente a Lei 2.520/2005 e o contrato assinado pelo administrador da Epcom, sendo inúteis as minutas não assinadas invocadas na petição inicial, bem como as normas que instituem novos encargos além daqueles então existentes quando da dação em pagamento. Alega que as Leis Municipais 2.626/2007 e 2.662/2008 não podem, em benefício exclusivo do Município, revogar as condições estabelecidas na Lei 2.520/2005, cujos termos foram acordados mutuamente entre o empresário e o Poder Público. Requer, portanto, seja provido o recurso, para reformar a sentença recorrida, excluindo a injusta condenação.

Contrarrazões pelo desprovemento do recurso (f. 821/830).

Manifestação da d. Procuradoria-Geral de Justiça pelo desprovemento do recurso (f.836/839).

É o relatório.

De início, aprecia-se a preliminar de falta de interesse de agir do autor/apelado, suscitada pela ré/apelante em suas razões recursais.

Argumentou, em resumo, que o Município, antes de ajuizar a ação, deveria ter notificado a empresa para cumprir os encargos, constituindo-a em mora. Afirma que, nos termos da lei, a revogação da doação somente pode ser requerida se o donatário incorrer em mora e, no caso dos autos, não houve qualquer notificação feita a seu representante legal, o que afasta a caracterização da mora e, portanto, o interesse de agir do autor.

Contudo, em que pese o merecido respeito aos fundamentos apresentados, tem-se que razão não assiste à recorrente.

De fato, comprovou-se, nos autos, que a empresa ré, ora apelante, não cumpriu com os encargos pactuados dentro do prazo estipulado no contrato de doação, incorrendo automaticamente em mora, nos termos do art. 397, caput, do CC/02, sendo desnecessária interpelação ou notificação. *In verbis*: "Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor."

Pelo exposto, rejeita-se a preliminar e conhece-se do recurso, que passo a examinar.

Da detida análise da exordial, constata-se que o Município de Campanha ingressou com a presente ação de reversão de bem imóvel ao patrimônio público, pretendendo reverter ao patrimônio municipal o imóvel doado com cláusula de reversão à Epcom Eletrônica, Indústria, Comércio, Importação e Exportação de Informática Ltda., imóvel esse consistente em terreno com área de 18.833m², onde se acha construído um galpão industrial de 3.334m² e, em construção, outro galpão com área de 6.666m², o qual está situado na Rua Paulo Willy Skau, nº 2.222, Bairro São Francisco, cidade de Campanha.

Compulsando os autos, vê-se que o Município de Campanha editou três leis municipais (quais sejam Lei 2.520/05, Lei 2.626/07 e Lei 2.662/08) autorizando, em síntese, o Poder Executivo Municipal a promover contratos com a referida sociedade.

A primeira delas permitia que o Município celebrasse contrato de dação em pagamento com cláusula de reversão, incidente sobre o bem imóvel objeto dos autos, e as outras duas autorizavam-no a formalizar contrato de doação deste mesmo imóvel público, também com cláusula de reversão do bem.

Frise-se que cada uma das leis foi seguida da formalização do respectivo contrato (f. 17/34 e f. 199/206).

Contudo, verifica-se que a Lei 2.520, publicada em 02.12.2005, foi expressamente revogada pela Lei 2.626, editada em 04.06.2007, que, por sua vez, foi revogada pela Lei 2.662, datada de 18.06.2008.

Portanto, a norma atualmente em vigor sobre a questão objeto dos autos é a Lei 2.662/08, que, como visto, autorizou o Município de Campanha a doar à empresa ré, ora apelante, o imóvel acima citado, prevendo, contudo, cláusula de reversão desse bem público.

De fato, constata-se que a doação fora realizada com a condição de que a donatária ali estabelecesse uma empresa, abrindo o mercado de trabalho no Município, com a geração de 200 (duzentos) empregos até 01.01.2009, além de empregar, na medida do possível, no mínimo 70% (setenta por cento) da mão de obra dos que comprovassem residência no Município, devendo cumprir tais condições durante os 3 (três) anos subsequentes, sob pena de reversão do bem objeto da doação ao patrimônio municipal, sem pagamento de indenização.

Com efeito, o contrato de doação estipulado entre as partes, que é parte integrante da própria lei, assim prevê (f.19/21):

Cláusula 3 - Finalidade da doação

Incentivar a instalação da empresa abrindo mercado de trabalho no município, com o propósito de gerar 200 empregos até 01.06.2009 e aumentar a arrecadação municipal.

Cláusula 4 - Obrigações da Donatária

4.1 - Obriga-se a Donatária, após a assinatura do presente contrato, dar início às atividades industriais, abrir o mercado de trabalho no município, com o propósito de gerar 200 empregos até 01.01.2009.

[...]

4.3 - Obriga-se ainda, a Donatária, especialmente na medida em que lhe for possível e conveniente empregar, no mínimo, 70% (setenta por cento) de mão-de-obra dos que comprovem residência no Município de Campanha.

[...]

Cláusula 8 - Da reversão

Caso não sejam as cláusulas constantes do presente instrumento, bem como da Lei Municipal cumpridas pela Donatária, durante os próximos 3 (três) anos, o bem objeto da doação retrocederá para o Município, às expensas da Donatária, sem pagamento de indenização. Nesse período fica a Donatária proibida de vender e/ou transferir o imóvel objeto da doação.

Vale ressaltar que esse contrato foi devidamente assinado pelas partes, por duas testemunhas e pelo assessor jurídico da Prefeitura Municipal de Campanha, sendo, portanto, válido.

Ademais, considerando que sua formalização data de 18.06.2008, estaria a donatária obrigada a cumprir as condições e encargos pactuados durante os 3 (três) anos subsequentes, isto é, até 18.06.2011.

Entretanto, conforme se extrai dos boletins de ocorrência acostados às f. 38/42 e da certidão emitida pelo Ministério Público estadual (f. 43), a sociedade está com suas atividades paralisadas desde o ano de 2009.

Além disso, verifica-se que ela ingressou em juízo com pedido de recuperação judicial (f. 63/79 - autos de nº 0109.08.012108-9), tendo o próprio Administrador Judicial confessado que a empresa está com sua produção paralisada desde 19.03.2010.

Tornou-se incontroverso, portanto, que a ré/apelante descumpriu os encargos convencionados.

Nesse contexto, deve-se dar cumprimento ao que fora livremente pactuado entre as partes, determinando-se a reversão do bem doado ao patrimônio municipal.

Com tais razões, rejeita-se a preliminar e nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a d. sentença recorrida, por esses e por seus próprios fundamentos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES VANESSA VERDOLIM HUDSON ANDRADE e ARMANDO FREIRE.

Súmula - REJEITARAM A PRELIMINAR E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

...