



Número: **0002861-77.2017.8.17.2470**

Classe: **Apelação Cível**

Órgão julgador colegiado: **2ª Vice-Presidência (CARTRIS)**

Órgão julgador: **Gabinete da 2ª Vice Presidência Segundo Grau**

Última distribuição : **15/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 5.000.000,00**

Processo referência: **0002861-77.2017.8.17.2470**

Assuntos: **Revogação**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
NOVA NEGOCIOS, VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA. (APELANTE)	
	ARTHUR LIMA AMARAL (ADVOGADO(A)) FABIO DA COSTA E SILVA DE MATOS PAIVA (ADVOGADO(A))
LUZINETE OLIVEIRA DE LUCENA (APELANTE)	
	JOAO ROBERTO MARTINS DA SILVA (ADVOGADO(A))
MUNICIPIO DE CARPINA (APELADO(A))	

Outros participantes	
Coordenação das Procuradorias Cíveis (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	
Coordenação da Central de Recursos Cíveis (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
6935076	06/02/2019 15:34	Sentença	Sentença (Outras)



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
2ª Vara Cível da Comarca de Carpina

Avenida Presidente Getúlio Vargas, S/N, SÃO JOSÉ, CARPINA - PE - CEP: 55815-105 - F:(81) 36228638

Processo nº **0002861-77.2017.8.17.2470**

AUTOR: MUNICIPIO DE CARPINA
PROCURADOR: DIEGO ALEXANDRE NUNES

RÉU: NOVA NEGOCIOS, VEICULOS, PECAS E SERVICOS LTDA.

SENTENÇA

Vistos, etc.

MUNICÍPIO DE CARPINA – PE, devidamente qualificado nos autos em epígrafe, ingressou com a presente ação revogatória de doação com reversão e pedido de tutela provisória de urgência em face da empresa **NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA**, também qualificada nestes autos, por meio da qual alega que doou à empresa demandada um terreno, devidamente informado na inicial, conforme autorização da Lei Municipal nº. 1.459/11, contudo, foi constatado que a ré se encontrava com as atividades paralisadas desde 02/05/2016, ensejando a aplicação da penalidade prevista no art. 4º da Lei Municipal nº 1459/2011, com o desfazimento da doação e a consequente reversão do imóvel ao Município autor. Requereu a declaração da reversão do imóvel descrito na inicial em virtude da verificação de inadimplemento de encargo.

Juntou documentos aos autos.

Devidamente citada, a ré apresentou contestação alegando que investiu mais de R\$ 6.813.358,72 (seis milhões oitocentos e treze mil, trezentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos), com estrutura, reforma, materiais, veículos, máquina, equipamentos e contratação de funcionários, além de ter beneficiado o comércio local e gerado renda aos cofres públicos do Município.

Aduz que a partir do ano de 2014, em razão da recessão econômica, o que provocou aumento de taxa de juros e falta de crédito pela subida do dólar, a empresa passou por dificuldades financeiras e se viu impedida de cumprir com algumas de suas obrigações, tendo, inclusive, parado de receber produtos e veículos para comercializar, o que fez suspender suas atividades temporariamente.

Alega também que em agosto de 2017 externou interesse em retomar suas atividades, por meio de requerimento administrativo, inclusive solicitando a emissão de guia de IPTU/2017 e alvará de funcionamento. Por fim, aduz que foi notificado extrajudicialmente para apresentar defesa administrativa, não tendo sido intimada da referida decisão. Em razão disso, alegou que não foram observados os princípios do contraditório e da ampla defesa em procedimento administrativo e requereu a improcedência do pedido e, em sede de pedido reconvenional, o ressarcimento dos valores das benfeitorias realizadas no imóvel com o direito de retenção do mesmo até ser ressarcida integralmente de suas despesas.

A réplica foi apresentada nos autos.



A empresa demandada requereu a produção de prova pericial, testemunhal e de depoimento pessoal do autor, tendo este juízo indeferido o pedido por meio da decisão de ID 39007204 em razão de não ter a requerente fundamentado suficientemente os seus pedidos para a produção de outras provas além das existentes no processo.

Por meio da Certidão de ID 40771271, a Secretaria deste juízo informou que não houve recurso por parte da ré com relação a decisão indeferitória da produção de provas.

É breve o relato. DECIDO.

Passo ao julgamento antecipado do mérito da causa em razão da ausência de recurso contra a decisão que indeferiu o requerimento de produção de provas e que tal indeferimento, por se referir a requerimento genérico de produção de provas, não trouxe no caso concreto cerceamento de defesa do demandado.

Neste sentido:

ACÇÃO DE COBRANÇA – CERCEAMENTO DE DEFESA – INOCORRÊNCIA – Elementos suficientes ao julgamento antecipado do processo – Seguida a regra do inc. I, do art. 355, do Código de Processo Civil - Art. 370, par. único – Possibilidade de indeferimento de produção de provas inúteis ou meramente protelatórias – Prova testemunhal que não pode suprir prova que deveria ter sido feita documentalmente. ACÇÃO DE COBRANÇA – NULIDADE DA SENTENÇA – SENTENÇA GENÉRICA – INOCORRÊNCIA – Ausência de fuga do objeto central da lide – Questão adequadamente analisada e fundamentada, e que considerou os argumentos levantados pelos dois litigantes. ACÇÃO DE COBRANÇA – COMODATO – PRAZO DETERMINADO – Ausência de devolução do bem ao final do prazo – Continuidade na utilização do bem sem interpelação do apelante – Inércia que autoriza concluir ter havido prorrogação do contrato por prazo indeterminado – Surrectio – Pretensão cobrança que se configura comportamento contraditório – Venire contra factum proprium – Precedentes doutrinário e jurisprudencial desta Corte. ACÇÃO DE COBRANÇA – COMODATO - HONORÁRIOS – Majoração em razão da manutenção do resultado da sentença – Art. 85, § 11, do Código de Processo Civil. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00282229520058260068 SP 0028222-95.2005.8.26.0068, Relator: João Batista Vilhena, Data de Julgamento: 10/05/2017, 17ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/05/2017).

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. SENTENÇA DE REJEIÇÃO DOS EMBARGOS. INSURGÊNCIAS DOS EXECUTADOS. **PRELIMINAR. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA, ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE E A NÃO PRODUÇÃO DE PROVA TESTEMUNHAL E PERICIAL. TESE REJEITADA. PEDIDO GENÉRICO DE COLHEITA DE TODOS OS MEIOS DE PROVA EM DIREITO ADMITIDAS. INEXISTÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. EMBARGANTES QUE NÃO APONTARAM A RELEVÂNCIA E A PERTINÊNCIA DOS SUSCITADOS MEIOS PROBATÓRIOS PARA O DESLINDE DA QUAESTIO. ADEMAIS, POSSIBILIDADE DE REALIZAÇÃO DO JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE, SEM QUE ISSO IMPLIQUE EM AFRONTA AO DIREITO DE DEFESA.** "O simples e genérico protesto por cerceamento de defesa, sem qualquer preocupação com a especificação de quais provas seriam necessárias à preservação dos direitos do apelante, não se presta para o fim de justificar a nulidade do processo." (Apelação Cível n. 2007.000625-4, rel. Des. Jânio Machado, j. 14-07-2011)"(Apelação Cível n. 2010.053275-9, de Balneário Camboriú, rel. Des. Rosane Portella Wolff, Terceira Câmara de Direito Comercial, j. 13-11-2014)."**A finalidade da prova no processo é permitir ao juiz formar convicção quanto à existência dos fatos e daí extrair suas consequências jurídicas. Em sendo ele o destinatário final da prova, não basta que a parte somente alegue o cerceamento de defesa pelo indeferimento de produção de prova testemunhal. Deverá apontar a relevância e a pertinência do meio probatório que lhe foi suprimido, além de sua aptidão para modificar o entendimento do magistrado**" (Apelação Cível n. 2008.059205-7, de Balneário Camboriú, rel. Des. Edson Ubaldo, Primeira Câmara de Direito Civil, j. 14-7-2009). PREQUESTIONAMENTO. INVIABILIDADE. JULGADO QUE SE MANIFESTOU SOBRE TODOS OS PONTOS INVOCADOS PELA PARTE. LIDE SUFICIENTEMENTE DECIDIDA, COM CLARA E PRECISA FUNDAMENTAÇÃO MOTIVADORA DO RESULTADO APRESENTADO. A exigência do prequestionamento não impõe que a decisão recorrida mencione expressamente o dispositivo constitucional indicado como violado no recurso extraordinário. Basta, para a configuração do requisito, o enfrentamento da questão pelo juízo de origem. [...]" (STF, RE 585028 AgR/SP, rel. Min. Ricardo Lewandowski, j.3-5-2011). HONORÁRIOS RECURSAIS. INSURGÊNCIA DOS EMBARGANTES DESPROVIDA. VERIFICAÇÃO DE QUE HOUVE A APRESENTAÇÃO



DE CONTRARRAZÕES NO PRAZO LEGAL PELO PROCURADOR DA PARTE EMBARGADA. NECESSIDADE DE FIXAÇÃO DA VERBA EM SEDE DE GRAU DE RECURSO EM PROL DO CAUSÍDICO DO APELADO. EXEGESE DO ART. 85, § 11º, DO CPC/2015. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-SC - AC: 05005244120138240033 Itajaí 0500524-41.2013.8.24.0033, Relator: Rejane Andersen, Data de Julgamento: 13/03/2018, Segunda Câmara de Direito Comercial).

O cerceamento de defesa, portanto, não cabe na situação, devendo o juiz se cingir à matéria controvertida dos autos.

Cuida-se de ação revogatória de doação com pedido de reversão de bem doado ao patrimônio público municipal promovida pelo Município do Carpina – PE em face da empresa NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA.

Segundo o demandante, o Município por meio da Lei 1.459/11 autorizou a doação para a ré de um terreno descrito na inicial, a fim de ser implantada uma concessionária de veículos que deveria ser construída no padrão de qualidade Volkswagen do Brasil, entretanto, a referida lei impôs como encargo o início das obras de suas instalações no prazo máximo de seis meses, a contar a partir da data da publicação da lei, além da obrigação de iniciar as atividades comerciais e de serviços em geral no prazo máximo de 18 meses, também a partir do mesmo marco, não podendo ser interrompida a atividade comercial por prazo superior de 60 dias, salvo justificação junto à Administração Pública Municipal, sob pena de desfazimento da doação com reversão do imóvel ao Município doador com todas as benfeitorias e sem direito a qualquer tipo de indenização.

A conduta contratual das partes deve observar os parâmetros indicados pela boa-fé objetiva, na forma do art. 422 do Código Civil brasileiro, a fim de amoldá-la aos deveres anexos, entre eles os deveres de cooperação e de não contradição.

In casu, a própria demandada aduz em sua peça de defesa que a Lei nº. 1.459/11 autorizou o Município a doar o imóvel a empresa contestante mediante contrapartidas, todavia, passou por problemas financeiros em razão da recessão do ano de 2014 e que a partir de 2017 fez requerimento administrativo solicitando guia de IPTU e liberação por meio de alvará de funcionamento.

A partir do contexto da própria contestação apresentada pela ré, observam-se algumas contradições, sendo a primeira delas relativa à recessão que teve seu pico máximo entre os anos de 2015/2017, enquanto que a segunda contradição reside justamente no fato de que entre os anos de 2011 e 2013 não existem notícias de ter a ré notificado a Administração Pública Municipal com relação a suspensão e posterior retomada da mesma, em confronto com o que dispõe o art. 3º, I da Lei nº. 1.459, de 16 de setembro de 2011.

Os três anos iniciais se passaram desde a edição da Lei nº. 1.459/11 até que somente em 2014 vem a ré alegar fatores extraordinários econômicos e, o que é pior, apenas em 2017 tornar o imóvel doado viável para a continuação de seus negócios, justamente após a existência de um procedimento administrativo a fim de promover a reversão do bem ao patrimônio público municipal na forma da mesma lei, exsurgindo de sua conduta a violação ao preceituado no item III do art. 3º da Lei de doação.

Ora, a violação da cláusula impositiva de encargo por parte do beneficiário opera, de pleno direito, a partir do ato do descumprimento, a reversão do bem público ao patrimônio do Município, não havendo que se discutir, na situação em análise, questões relacionadas à legalidade do ato abrangido por lei aprovada pelo Legislativo Municipal, caracterizando a mora *ex re* do inadimplente.

Neste sentido:

DOAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO. REVERSÃO. DESCUMPRIMENTO DOS ENCARGOS PREVISTOS EM LEI. INADIMPLENTO DA OBRIGAÇÃO DE CONSTRUIR INDÚSTRIA DE MALHAS. PRESCRIÇÃO. INSUBSISTÊNCIA. LUSTRO INTERROMPIDO PELA CONFECCÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO E PUBLICAÇÃO DE LEI ESTABELECENDO A POSSIBILIDADE DO MUNICÍPIO REAVER O IMÓVEL. REVERSÃO OPERADA DE PLENO DO DIREITO DESDE O DESCUMPRIMENTO DOS ENCARGOS LEGAIS. MORA EX RE. DISPENSANDO O AJUIZAMENTO DE AÇÃO PRÓPRIA. PRETENSÃO INJUSTAMENTE RESISTIDA PELO APELADO NA RECUSA DE ASSINAR A ESCRITURA DE REVERSÃO, OBRIGANDO O MUNICÍPIO A PROMOVER DEMANDA JUDICIAL. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-SC - AC: 03004195120158240074 Trombudo Central 0300419-51.2015.8.24.0074, Relator: Ronei Danielli, Data de Julgamento: 16/10/2018, Terceira Câmara de Direito Público).

DIREITO CONSTITUCIONAL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DECLARATÓRIA. FUNDAÇÃO MIRO FAHEINA. MUNICÍPIO DE SENADOR POMPEU. APELAÇÃO CÍVEL. DOAÇÃO DE TERRENO PÚBLICO GRAVADA COM ENCARGO. PRELIMINARES AFASTADAS. RECURSO TEMPESTIVO, CONFORME CERTIDÃO NOS AUTOS. PRINCÍPIO DO JUIZ



NATURAL OBSERVADO. INEXISTÊNCIA DE PEDIDO FORMAL DE DESISTÊNCIA. **INEXECUÇÃO DE ENCARGO. CONSTRUÇÃO DA CASA DO IDOSO. DESTINAÇÃO SOCIAL NÃO CUMPRIDA. INTERESSE PÚBLICO INOBSERVADO.** PRESCRIÇÃO VINTENÁRIA. ART. 177 DO CÓDIGO CIVIL/16. REVERSÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL. ART. 2º DA LEI MUNICIPAL Nº 734/1988. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. ACÓRDÃO: Vistos, relatados e discutidos estes autos, acorda a 1ª Câmara Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por unanimidade, em conhecer da Apelação Cível, mas para negar-lhe provimento, a fim de manter inalterada a sentença adversada, nos termos do voto do e. Relator. (TJ-CE - APL: 00032473720008060166 CE 0003247-37.2000.8.06.0166, Relator: PAULO AIRTON ALBUQUERQUE FILHO, 1ª Câmara Direito Público, Data de Publicação: 27/11/2017).

É que a doação realizada com encargo de bem do ente público em favor de pessoa jurídica de direito privado só se justifica em razão do interesse público subjacente de acordo com a destinação social a que deve dar o beneficiário. Portanto, a paralisação das atividades por parte do réu em prazo longo como a do caso dos autos frustra a destinação social do bem e o interesse público envolvido no caso.

Com relação aos denominados pedidos contrapostos formulados pela empresa demandada, os mesmos não têm guarida ao se analisar o disposto na Lei Municipal autorizativa da doação, mais precisamente o seu art. 4º que estabelece: “o não atendimento a qualquer das condições previstas no artigo anterior, implicará o desfazimento da doação e, em consequência, o imóvel reverterá ao Município doador, com todas as benfeitorias por ventura nele edificadas, sem direito a qualquer tipo de indenização por parte do erário municipal” (grifado).

A Lei autorizativa da doação prever expressamente a inexistência do direito de retenção de benfeitorias e de indenização pelas mesmas por parte do beneficiário da doação em caso de descumprimento dos encargos legais.

Convém esclarecer que a restrição ao ressarcimento decorre de lei que realiza a convergência de vontade entre partes não vulneráveis e que sempre estão bem assessoradas juridicamente, inexistindo qualquer tipo de comportamento do Município durante toda a execução contratual que resulte na conclusão de ter o mesmo renunciado ao direito previsto no art. 4º da Lei ora interpretada.

A Lei, portanto, deve ser cumprida e observada por ambas as partes e as indenizações que não sejam a título do que dispõe a vedação contida no art. 4º da lei supracitada deverão ser pleiteadas em procedimentos próprios, sob pena de o Poder Judiciário dar guarida a violações dos deveres impostos pela boa-fé contratual, sobretudo o dever reduzido pela parêmia *nemo potest venire contra factum proprium*.

Neste sentido vem se julgando:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. **AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO DE IMÓVEL. I.** Hipótese em que o Município autor fez prova suficiente do fato constitutivo do seu direito, no sentido de que houve o descumprimento dos encargos atribuídos ao donatário, implicando em anulação de doação e retomada do imóvel ao ente Público. **II. Edificações que não se traduzem em meras benfeitorias, senão de acesso, cujas indenizações não se confundem. Assim, não havido oposição de reconvenção pelo ora recorrente fica a ressalva de que eventual indenização prevista pelo art. 1.255, caput, do Código Civil, deverá ser alvo de ação própria.** III. Honorários de sucumbência majorados, por expressa previsão legal. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70078933447, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 22/11/2018). (TJ-RS - AC: 70078933447 RS, Relator: Ergio Roque Menine, Data de Julgamento: 22/11/2018, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 27/11/2018).

APELAÇÃO AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - **ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO IMÓVEL DOAÇÃO COM ENCARGO A PARTICULAR** - Pretensão inicial da Municipalidade voltada a revogar doação em decorrência da inexecução do encargo, consistente este na construção e exploração de loja destinada a comércio veterinário, no prazo legalmente concedido (24 meses) Preliminares: Cerceamento do direito de defesa inoccorrência instrução probatória suficiente ferramenta do julgamento antecipado da lide (ar. 330, I, do CPC) aplicável à hipótese sub examine Alegação de Inadequação da via eleita ausência de prejuízo adoção do procedimento ordinário prejudicial afastada. Mérito: **inexecução do encargo comprovada nos autos obras e início da atividade comercial que não foram concluídos tempestivamente, apesar da prorrogação do prazo (mais de 8 anos). Pedido subsidiário de indenização pelas benfeitorias realizadas nos lotes - não acolhimento - expressa previsão legal quanto à perda das benfeitorias na hipótese de inexecução modal. Nemo potest venire contra factum proprium.** Possibilidade, porém, de perquirir o que de direito, em eventual ação que objetive o reconhecimento da ilegalidade do dispositivo de lei - Sentença que



revogou a doação com encargo mantida. Recurso do réu não provido, com observação. (TJ-SP - APL: 00004895720108260076 SP 0000489-57.2010.8.26.0076, Relator: Paulo Barcellos Gatti, Data de Julgamento: 13/10/2014, 4ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 16/10/2014).

Há que se reconhecer o direito do ente público municipal a reversão do bem público ao seu patrimônio sem direito de retenção das benfeitorias ou a quaisquer espécies de indenização decorrentes, sem maiores indagações.

Ante o exposto, por tudo o que até aqui analisei, **JULGO PROCEDENTE** o pedido formulado pelo **MUNICÍPIO DO CARPINA – PE** em face da empresa **NOVA NEGÓCIOS, VEÍCULOS, PEÇAS E SERVIÇOS LTDA**, no sentido de **DECLARAR** a reversão do imóvel descrito na petição inicial, resolvendo a doação existente entre as partes, ao mesmo tempo em que **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos reconventionais requeridos pela ré, ao mesmo tempo em que **EXTINGO** o processo com resolução de mérito, na forma do art. 487, I do CPC.

CONDENO a sucumbente a arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro no patamar de 10% (dez por cento) sobre o valor conferido à causa, o que faço com fundamento nos artigos 85, §§ 1º e 2º do CPC.

Oficie-se ao Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca para as anotações necessárias e para as demais finalidades da lei.

Dê-se ciência ao ilustre Representante do Ministério Público do Estado de Pernambuco.

P. R. I.

Carpina – PE, 06/02/2019.

Marcelo Marques Cabral

Juiz de Direito

