

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

CARÊNCIA — HIPÓTESE EM QUE A COISA LOCADA OU CUJO USO CONCEDIDO É DE NATUREZA PÚBLICA

RESUMO

- A aparente, contradição entre normas de ordem pública, assim o art. 30 do Dec. 24.150/34, que fulmina de nulidade cláusulas contratuais que tenham como objetivo impedir a renovação, com as regras que proíbem a cessão ilimitada do uso do bem público, fica facilmente resolvida. - Basta que sejam confrontados o interesse público e o privado para se concluir que impossível aceitar-se que a utilização pelo particular do bem público se sobreponha. - Não se pode concordar que o interesse privado imponha a renovação compulsória do contrato, até porque a utilização não se submete às regras comuns, sob pena de perder a própria característica. - A precariedade que informa o uso admite a revogação do ato praticado, independentemente de eventual indenização por danos que o Estado, aqui amplamente considerado, possa vir a causar. - A propósito, veja-se MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, Uso Privativo de Bem Público por Particular, RT, 1983, pág. 25: "Em se tratando de bem público, a precariedade que está presente em todas as modalidades de uso privativo corresponde àquele primeiro sentido, ou seja, possibilidade de revogação, a todo momento, do ato jurídico, unilateral ou bilateral, pelo qual o Poder Público, outorgou ao particular esse direito de utilização. Mesmo nas hipóteses em que o uso é consentido com prazo certo, a revogação é sempre possível, por estar o interesse do particular subordinado ao interesse público. O uso comum constitui a regra geral; o uso privativo é exceção e por isso mesmo cede lugar quando, em relação àquele, se revela inconveniente". - Surge daí a impossibilidade de renovação compulsória da locação, até porque não foi isto que as partes pactuaram, pela própria natureza jurídica do bem público. - De outro lado, quando a locatária invoca o direito adquirido porque o contrato foi celebrado com a empresa pública, esquece-se que a Prefeitura expressamente compareceu para anuir, transformando-se em coobrigada. - Não bastasse, a cláusula 1, citada, menciona expressamente que tanto a locadora como a sua sucessora legal (a Prefeitura) deveriam abrir nova concorrência pública para, só aí, poder ser admitida a renovação para a locatária, se em igualdade de condições com outros participantes. - A locatária não possuía direito adquirido, mas mera expectativa de direito, que somente se aperfeiçoaria quando presentes as condições. - ORLANDO GOMES, Curso de Direito Civil, 1/144, Forense, 5ª ed., 1977, pág. 144, é muito claro a respeito: "A relação jurídica constitui-se quando praticados os atos ou realizados os fatos exigidos pelo ordenamento jurídico para que se formem, passando do mundo dos fatos para o mundo do direito. Satisfeitas as exigências legais, concernentes à sua formação, verifica-se a aquisição dos direitos correspondentes. Há, então, direitos adquiridos. Mas, a aquisição de um direito não se realiza sempre em consequência de fato jurídico que a provoque imediatamente. Há direitos que só se adquirem por formação progressiva, isto é, através da seqüência de elementos constitutivos, de sorte que sua aquisição faz-se gradativamente. Antes de ocorrer o concurso desses elementos, separados entre si por uma relação de tempo, o direito está em formação, podendo o processo constitutivo concluir-se, ou não. Forma-se quando o último elemento se concretiza". - Em síntese, não se pode aceitar a renovação compulsória da utilização do imóvel, sob a forma de locação, porque sua natureza jurídica seria desvirtuada, ficando o interesse particular acima do público. Ac. de 27-01-1994 VENCIDO O JUIZ E

EMENTA

Ainda que se aceite a revogação do art. 32 da Lei de Luvas, segundo o qual suas regras não se aplicam às locações em que as pessoas jurídicas de direito público ou autarquias forem partes, a ação renovatória é

impossível, quando a coisa locada ou cujo uso foi concedido é de natureza pública.

NOTA DA REDAÇÃO

RT