

COISA JULGADA

PROMISSÁRIO CESSIONÁRIO

Recurso 08017398120214058400
Tribunal TRF5
Relator Desembargador Federal Alexandre Luna Freire
Julgado em 30/09/2024

PROCESSO Nº 0801739-81.2021.4.05.8400 - APELAÇÃO CÍVEL ORIGEM: 6ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO NORTE APELANTES: HOTEL PARQUE DA COSTEIRA LTDA, FLÁVIO ALEXANDRE DE PONTES E SILVA E RITA ALEXANDRE DE PONTES E SILVA ADVOGA...

RESUMO

Apelação de hoteleiros contra sentença que rejeitou pedidos de nulidade da cessão do imóvel para hospital de campanha durante COVID-19. O Tribunal reconheceu responsabilidade objetiva estatal pelos prejuízos causados e condenou o Município ao pagamento de indenização, ainda que tenha mantido a validade da cessão provisória feita em caráter emergencial. Apelação parcialmente provida.

EMENTA

PROCESSO Nº 0801739-81.2021.4.05.8400 - APELAÇÃO CÍVEL

ORIGEM: 6ª VARA FEDERAL DA SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO GRANDE DO NORTE

APELANTES: HOTEL PARQUE DA COSTEIRA LTDA, FLÁVIO ALEXANDRE DE PONTES E SILVA E RITA ALEXANDRE DE PONTES E SILVA

ADVOGADA: SILMA BEZERRA

APELADA: UNIÃO

ADVOGADO DA UNIÃO: HERMES BEZERRA DE BRITO JUNIOR

PROCURADOR DO MUNICÍPIO: FLÁVIO DE ALMEIDA OLIVEIRA

RELATOR P/ ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR FEDERAL ALEXANDRE LUNA FREIRE - 3ª TURMA

E M E N T A

CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE PERDAS E DANOS. HOTEL PARQUE DA COSTEIRA. PENHORA EM AÇÃO TRABALHISTA. CESSÃO NÃO ONEROSA E PROVISÓRIA DO HOTEL AO MUNICÍPIO DE NATAL/RN, PARA UTILIZAÇÃO COMO HOSPITAL DE CAMPANHA DURANTE A PANDEMIA DE COVID 19. EXISTÊNCIA DE NULIDADE. ATO ILÍCITO. PRETENSÃO DE PAGAMENTO DE ALUGUÉIS DURANTE O PERÍODO DE UTILIZAÇÃO DO BEM. DESCABIMENTO. COMPROVAÇÃO DE PREJUÍZOS AOS PROPRIETÁRIOS. RESPONSABILIDADE OBJETIVA ESTATAL. CONFIGURAÇÃO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DEVIDA. APELAÇÃO. PROVIMENTO, EM PARTE.

I — Trata-se de Apelação interposta por Flávio Alexandre de Pontes e Silva, Rita Alexandre de Pontes Silva e Hotel Parque da Costeira Ltda., em face de Sentença que julgou Improcedentes os Pedidos, consistentes no reconhecimento da nulidade do Termo de Cessão não onerosa do imóvel descrito na Petição Inicial, bem como a sua devolução, além da condenação em Perdas e Danos, mas reconheceu a "ausência de responsabilidade do Hotel Parque da Costeira Ltda. quanto ao pagamento de IPTU referente aos anos de 2020 e 2021 do prédio sede, pelo que DETERMINO que o Município de Natal proceda aos atos administrativos necessários à exclusão do nome do hotel como responsável tributário em relação a tais débitos".

II — Recapitulando os fatos:

i) O Hotel Parque da Costeira Ltda encerrou suas atividades em Agosto/2019 e, em razão de dívidas trabalhistas e fiscais, teve penhorado o imóvel perante a Justiça do Trabalho e a Justiça Federal, ficando imitado na posse do bem, em Março/2020, o Leiloeiro Oficial da Justiça do Trabalho na condição de Depositário Fiel, devido ao avançado estado de deterioração que se encontravam as instalações e por descumprimento da determinação judicial para apresentação de inventário de bens móveis por parte de seus Proprietários.

ii) Em 19.03.2020, a Prefeitura de Natal (RN) solicitou à Justiça do Trabalho a Cessão de Uso, sem ônus e em caráter de urgência, do prédio onde funcionou o Hotel Parque da Costeira, para implantação de Hospital de Campanha destinado ao enfretamento da Pandemia da COVID-19, o que foi autorizado na mesma data com o placet da Justiça Federal, ficando o imóvel, então, sob a tutela possessória da Edilidade, cujo Secretário Municipal de Saúde foi designado Depositário Fiel.

iii) A Cessão de Uso do imóvel em favor da Prefeitura de Natal (RN) perdurou até Abril/2022 e, posteriormente, o imóvel foi arrematado em Leilão Judicial.

IV — A Decisão da Justiça do Trabalho que cedeu o imóvel possui o seguinte teor (transcrição parcial):

"Trata-se de recebimento do Ofício nº 118/2020-GP dirigido a este Juízo pelo Exmº Prefeito do Município de Natal, no qual requer, na condição de integrante do Sistema Único de Saúde - SUS, a cessão de uso do espaço físico do imóvel em que funcionava o Hotel Parque da Costeira para utilização como Hospital de Campanha para o tratamento dos pacientes em condições intermediárias para o COVID-19 (...)

De acordo com informações divulgadas na mídia, há o registro de mais de 9 mil mortes por Covid-19 no mundo, sendo reconhecida como pandemia a patologia pela Organização Mundial de Saúde - OMS, desde o último dia 11 de março, dada a contaminação de mais de 230 mil pessoas.

No Brasil, as notícias recentes apontam para 621 casos confirmados e 07 mortes, com indicação de um crescimento exponencial da doença, sendo motivo inclusive de Decretação de Estado de Calamidade Pública já reconhecida pela Câmara dos Deputados, a pedido da Presidência da República (...)

O imóvel onde funcionava o Hotel Parque da Costeira encontra-se aguardando novo leilão judicial para a quitação do passivo trabalhista inscrito no quadro de credores do processo piloto e quitação dos débitos federais, perante a Vara Federal de Execução Fiscal, além de outros débitos, inclusive municipais.

Em razão do seu fechamento definitivo, ocorrido em setembro de 2019 e o avançado estado de deterioração que se encontrava o imóvel, assim como o descumprimento da determinação judicial para apresentação de

inventário de bens móveis, foi retirada a posse dos donos e designado o leiloeiro oficial como depositário fiel dos bens.

O imóvel foi inspecionado pelo leiloeiro e pelo oficial de justiça, cuja narração da certidão id ecd78b2 descreve o estado crítico de abandono das instalações do bem, desprovido de água, energia elétrica, vigilância, bem como a inexistência de bens móveis servíveis nos quartos, cozinha e área de lazer, a deprecação das portas e outros espaços comuns do imóvel (...)

Portanto, de um lado tem-se uma propriedade privada abandonada pelos seus donos, sem nenhuma utilização iminente, com riscos a segurança e saúde públicas, sem perspectivas concretas de venda judicial no curto prazo, e de outro lado, a possibilidade real de utilização social do bem - por prazo certo - para garantia da saúde coletiva diante de surto mundial do Covid-19. Essa é a situação em que o Judiciário é instado a decidir.

Estamos diante de um momento histórico ímpar, no qual decisões tardias causam prejuízos incalculáveis, como foi no caso da Itália, que teve os primeiros casos da doença diagnosticados em 30 de janeiro de 2020 e, em razão da ausência de medidas efetivas tomadas de forma célere, desencadeou esse aumento exponencial e letal da doença que estamos acompanhando.

Em menos de um mês, o número passou de 224 casos e desde então o número aumenta chegando a 41.035 casos e 3.405 mortes, já ultrapassando a China, de onde o vírus é originário.

A iniciativa do Poder Público Municipal de utilizar esse espaço privado, porém sem uso específico é extremamente justificável, vai ao encontro de todas as políticas internacionais de saúde coletiva e, dentro da lógica de funcionamento do Sistema Único de Saúde - SUS permitirá a atuação de todos os atores necessários para o enfrentamento da pandemia.

Importante destacar que a localização do imóvel, bem como a sua estrutura física permite o atendimento exclusivo de pacientes com indicativo do Covid-19 sem contato com os outros pacientes da rede pública de saúde, o que contribuirá sobremaneira para evitar a disseminação do vírus.

Essa medida guarda perfeita sintonia com a eficácia da função social da propriedade privada, princípio constitucional de eficácia plena e que, no caso em concreto, assumirá um papel de vanguarda no combate ao Covid-19, evitando esse fatídico exemplo vivenciado pela Itália.

Em razão de todo o exposto, decide esse juízo DEFERIR o pedido formulado pelo Município de Natal, nos seguintes termos:

1. Autorizar o Município de Natal, na condição de membro do Sistema Único de Saúde - SUS, a utilizar o imóvel localizado na Avenida Senador Dinarte Mariz, 1195, Via Costeira, Ponta Negra, Natal/RN, por meio de Termo de Cessão de Uso Temporário a ser assinado por esse juízo e o Prefeito do Município para atender, EXCLUSIVAMENTE, pacientes cuja indicação clínica seja o COVID-19.

- 1.1. O Termo de Cessão de Uso Temporário terá o tempo de duração previsto no art. 1º, § 2º, da Lei nº 13.979/2020 ou outra que venha a substituí-la, em caso de decretação do Estado de Calamidade Pública e será assinado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da publicação da presente decisão.

- 1.2. A Cessão de Uso será não onerosa para o Município de Natal, arcando a Municipalidade com as

despesas necessárias para limpeza e desinfecção do imóvel, tanto no seu ingresso, quanto no momento da sua devolução.

1.3. O Município será responsável pela realização de toda e qualquer manutenção que seja necessária para o exercício da atividade, bem como pela compra dos mobiliários para a atividade autorizada.

2. Deferir o exercício provisório e imediato da posse do imóvel até a assinatura do Termo de Cessão de Uso Temporário, mediante certidão exarada por Oficial de Justiça, para início das atividades de limpeza e desinfecção do imóvel.

3. Determinar que sejam realizadas as reinstalações elétricas pela COSERN e de água pela CAERN, ambos por meio de mandado judicial para cumprimento imediato, sendo indicados como unidade consumidora o Município de Natal, assumindo a Municipalidade a responsabilidade pelos pagamentos das faturas durante o período de duração da Cessão de Uso. "

V — Na Apelação, os Autores alegam, em síntese (cf. transcrição do Voto do Exm^o Relator):

"f) o deferimento da cessão foi feito sem amparo em processo válido e "julgado na calada da noite por juiz incompetente para apreciar o pedido";

g) embora o imóvel tenha sido penhorado e a imissão na posse deferida, a parte autora não perdeu o domínio, a propriedade e a titularidade sobre o bem, pelo menos até meados de 08 de maio de 2023, quando houve a hasta pública onde o bem foi arrematado;

h) o Juiz Presidente da CAEX assinou o contrato de cessão representando o próprio tribunal;

i) a decisão de cessão gratuita teve aquiescência do Magistrado titular de 6^a Vara Federal;

j) não cabe ao TRT21 implementar política pública;

k) o Município de Natal não era e continua não sendo parte em nenhum dos processos em que obteve medida liminar contra os ora requerentes;

l) poucas horas após a decisão, já foi expedido o termo de imissão na posse em favor do município, tendo sido nomeado depositário fiel do imóvel George Antunes de Oliveira, Secretário Municipal de Saúde;

m) a empresa apelante ficou impedida durante mais de 24 (vinte quatro) meses de tentar vender o seu imóvel pelo preço de avaliação antes da cessão gratuita e sanar as dívidas executadas (trabalhistas e fiscais), enquanto teve imposta contra si os juros e correção monetária deste período, ou seja, a mora pelo atraso no pagamento das execuções;

n) quando o ente público utiliza um bem privado, o ocupa, auferir benefício financeiro com a ocupação, gera prejuízos econômicos ao particular, razão pela qual deve indenizar o proprietário do bem, com base no artigo 5^o, caput e inciso XXXII c/c XXV e artigo 37, 6^o ambos da Constituição Federal (direito constitucional da propriedade), artigos 166, 884, 927, 1228 e 1275, todos do Código Civil e artigo 3^o, VII, da Lei n^o 13.979/2020 (que assegura a justa remuneração ao proprietário pelo uso de bem privado em prol do combate à pandemia);

o) ocorreu enriquecimento indevido de ente público pela cessão gratuita de bem em questão, sem a devida contraprestação (taxa de ocupação) para compensar o proprietário pelo uso ou perda desse bem."

VI — Postulam:

"f) Que seja declarada a nulidade do TERMO DE CESSÃO PROVISÓRIA NÃO ONEROSA E POR PRAZO DETERMINADO, estabelecido entre os requeridos e em prejuízo dos requerentes, com base na fundamentação jurídica exposta acima, ou, no mínimo a decretação de sua inoponibilidade aos Requerentes do aludido instrumento.

g) Ato contínuo, que deverá ser redigido termo a reger validamente a situação e, na ausência de conciliação, pugna-se por decisão judicial a reger a situação, prevendo, no mínimo, os seguintes termos:

1. Prazo de devolução do imóvel em 30 (trinta) dias do acordo ou da decisão judicial, com o levantamento de todas as benfeitorias feitas, exceto as que venham a ser aceitas POR ESCRITO pelos requerentes, sem a existência de trabalhos de reparação incompletos, sendo devida multa de 0,001% (zero vírgula um por cento) sobre o valor do imóvel, por mês de atraso, limitada ao teto de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel;

2. O imóvel deverá ser devolvido com a estrutura compatível com o tipo hoteleiro da construção, respeitando as estruturas internas e de fachada que outrora caracterizavam o imóvel;

3. Isenção TOTAL dos Requerentes quanto à eventual e futuros danos a terceiros pelo desenvolvimento da atividade hospitalar no citado imóvel;

4. Serão devidos valores de aluguel até a entrega do imóvel, completamente desocupado e com todas as modificações estruturais ou não levantadas, inclusive pintado nas cores originais;

5. Em razão do alto contágio e perigo da doença, o imóvel deverá ser todo pintado, higienizado e desinfetado, com a emissão de laudo técnico, emitido por um corpo de profissionais devidamente habilitados, no sentido não haver risco sanitário ao reuso das instalações, sendo este laudo sanitário documento sem o qual o imóvel não poderá ser devolvido;

6. Os entes federativos não poderão cobrar ou promover qualquer outro ato construtivo contra os Requerentes e seus sócios, enquanto qualquer um deles ainda estiver no uso do imóvel, restando suspensas quaisquer atualizações monetárias ou encargos, do início da posse indevida até a devolução total do bem (incluindo-se o descrito nos itens 1, 2, 4 e 5), além de se responsabilizarem integralmente pelos encargos das dívidas cobradas dos requerentes, ou sócios, por terceiros - uma vez que tal custo é resultado dano imposto ao particular por ato de manifesto abuso de poder de autoridades local e federais;

7. Será devido o pagamento de aluguel em 1% (um por cento) sobre o valor de avaliação judicial (e incontroverso), a ser pago de forma antecipada;

8. Pagamentos feitos fora do prazo estarão sujeitos a juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IGPM e multa de 2% (dois por cento).

9. Os créditos estão sujeitos à compensação de valores, ressalvando a fixação de um percentual mínimo para o pagamento de créditos alimentares.

i. Que sejam solidariamente condenados os requeridos ao pagamento de encargos moratórios e acessórios incidentes sobre as dívidas em cobrança dos ora Requerentes, da data de imissão do município no bem, até a desocupação com retirada de todas as benfeitorias (exceto se autorizado pelos Requerentes sua manutenção), e consoante o estipulado no pedido de item "k", como forma de reestabelecer o status quo ante ao ilícito;

j. A condenação em danos materiais a serem arbitrados em 1% (um) sobre o valor de avaliação judicial do bem, a título de aluguel por cessão ONEROSA, desde o início da cessão até o fim da mesma, com a total desocupação do bem;

k. Para fins de devolução do imóvel, pela determinação aos entes federativos deverão em atender aos termos de devolução já especificado no item "g)".

l. Pela a condenação dos requeridos ao pagamento de danos de morais a serem arbitrados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação a ser liquidada para cada uma das pessoas físicas afetadas."

VII — A solução da controvérsia repousa em dois aspectos. O primeiro diz respeito à inviabilidade jurídica da transmutação da Cessão de Uso como se fosse Requisição Administrativa prevista no artigo 5º, XXV, da CF/1988: "Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: (...) XXV - no caso de iminente perigo público, a autoridade competente poderá usar de propriedade particular, assegurada ao proprietário indenização ulterior, se houver dano."

VIII — Com efeito, a Requisição, que possui natureza jurídica de imperatividade, segundo a Legislação de regência, vasta Jurisprudência e a Doutrina Administrativista, pressupõe Ato de Autoridade competente requisitando o uso de bens e serviços de Particulares em face de iminente perigo público, a exemplo da Lei nº 13.979/2020, que "dispõe sobre as medidas para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional decorrente do coronavírus responsável pelo surto de 2019", e cujo artigo 3º, VII, prescreve que "Art. 3º. Para enfrentamento da emergência de saúde pública de importância internacional de que trata esta Lei, as autoridades poderão adotar, no âmbito de suas competências, entre outras, as seguintes medidas (...)

VII — requisição de bens e serviços de pessoas naturais e jurídicas, hipótese em que será garantido o pagamento posterior de indenização justa."

IX — Disto não se cogita, porque a Edilidade solicitou à Justiça do Trabalho o uso do imóvel do Hotel, ou seja, não o requisitou e nem poderia fazê-lo, porquanto o bem não estava na posse de seu(s) Proprietário(s), mas sim penhorado e sob a guarda da Justiça do Trabalho.

X — O segundo aspecto consiste em que a propriedade do bem não se manteve incólume no período da Cessão de Uso (Março/2020 a Abril/2022), enquanto a posse efetiva permaneceu sob o influxo da Justiça do Trabalho, que a transferiu temporariamente para a Edilidade no alvitre de implantação e funcionamento do Hospital de Campanha.

XI - Com efeito e a despeito de estar penhorado e em desuso desde Agosto/2019, foram mitigados os atributos da propriedade do imóvel previsto no artigo 1.228 do Código Civil: "Art. 1.228. O proprietário tem a

faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha."

XII - No período da Cessão de Uso, o(s) Proprietário(s) ficou(aram) privado(s) de ter(em) suas dívidas fiscais e trabalhistas satisfeitas com a venda do imóvel, uma vez que não se podia aliená-lo.

XIII - Decorre daí a incidência, por equiparação analógica, do artigo 161 do Código de Processo Civil: "Art. 161. O depositário ou o administrador responde pelos prejuízos que, por dolo ou culpa, causar à parte, perdendo a remuneração que lhe foi arbitrada, mas tem o direito a haver o que legitimamente despendeu no exercício do encargo. Parágrafo único. O depositário infiel responde civilmente pelos prejuízos causados, sem prejuízo de sua responsabilidade penal e da imposição de sanção por ato atentatório à dignidade da justiça."

XIV - Exorbitou o Juízo da Execução Trabalhista de suas competências legais, as quais limitam-se à implementação de medidas para satisfação do crédito exequendo, entre elas a penhora e alienação de bens do Devedor, de modo que não poderia usar e dispor do imóvel livremente conforme ocorreu com a Cessão de Uso, inclusive sem propiciar o Contraditório ao Executado atinente à solicitação da Edilidade e obliterando o Princípio da Menor Onerosidade que rege as Execuções.

XV - Por sua vez, a contraprestação pelo uso de bem privado é elementar em nosso Ordenamento Jurídico, sob pena de afronta ao Direito Constitucional da Propriedade, e, no caso, a Cessão de Uso não onerosa, à míngua de contraprestação, implicou, por via oblíqua e em certa medida, a expropriação do bem de Março/2020 a Abril/2022, porquanto nenhum dos atributos da propriedade se pôde exercitar naquele período.

XVI - No tocante ao questionamento recursal atinente à correção, de ofício (pelo Juízo de Origem), do valor atribuído à Causa adere-se aos fundamentos expostos no Voto do Exmº Relator no sentido de que "visto que a imissão na posse pelo Município de Natal/RN ocorreu em 20/03/2020 e que a ação foi protocolada em 19/03/2021, observa-se que a pretensão é a de recebimento de aluguéis por aproximadamente 12 (doze) meses de utilização do prédio. Assim, o valor da causa deveria ter sido fixado na quantia relativa a 12 (doze) meses referentes às parcelas vencidas, e mais 12 (doze) meses referente às parcelas vincendas, nos termos do art. 292, V, § 2º, do CPC, o que resultaria em 24 (vinte e quatro) parcelas multiplicadas por R\$ 1.462.346,60 (um milhão, quatrocentos e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos), alcançando-se a soma de R\$ 35.096.318,40 (trinta e cinco milhões, noventa e seis mil, trezentos e dezoito reais e quarenta centavos), montante que corretamente foi ajustado de ofício pelo juízo. Quadra salientar que o juízo pode determinar a correção, de ofício, do valor atribuído à causa, adequando-o ao proveito econômico perseguido."

XVII - Da mesma forma e embora presume-se que a Cessão de Uso tenha causado dissabores ao(s) Proprietários(s), não vai ao ponto, todavia, de configurar Responsabilidade Civil que enseja a Indenização por Danos Morais postulada pela Parte, inclusive quanto à "indenização pelos objetos, móveis, eletrônicos, elétricos, que foram jogados em uma sala do hotel", à falta de comprovação inequívoca nos autos de Danos Materiais.

XVIII - Quanto à postulação atinente à devolução do imóvel, ao pagamento de aluguel e "de encargos moratórios e acessórios incidentes sobre as dívidas em cobrança dos ora Requerentes", considera-se prejudicada, uma vez que o bem foi arrematado judicialmente após o ajuizamento da presente Ação e o seu uso como Hospital de Campanha.

XIX - Provimento, em parte, da Apelação para declarar a nulidade do Termo de Cessão de Uso e condenar os Apelados a pagarem, solidariamente, a contraprestação remuneratória pelo uso e ocupação do imóvel, no montante de 0,1% (zero vírgula um por cento) sobre o valor de sua avaliação judicial (R\$ 146.234.636,00).

XX - Sucumbência recíproca, na forma do artigo 86 do CPC/2015: "Art.

86. Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas."