



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Autos 0800597-48.2018.8.12.0016

Autor(es): Hospital e Maternidade Santa Marta Ltda - EPP

Réu(s) Fundação Hospitalar de Mundo Novo e Município de Mundo Novo

Vistos...

I - RELATÓRIO

Hospital e Maternidade Santa Marta LTDA-EPP, já qualificada, ajuizou ação de despejo, cumulada com cobrança em face da Fundação Hospitalar de Mundo Novo e Município de Mundo Novo, também já qualificados, alegando, em síntese, que no dia 22.09.2014 firmou contrato de locação de imóvel comercial com a Fundação Hospitalar de Mundo Novo, cujo prazo seria de dez anos. O valor da locação seria de R\$ 22.254,62 (vinte e dois mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e dois centavos), com o pagamento no décimo dia de cada mês, mas, com comum anuência das partes, era realizado todo dia vinte e dois de cada mês. Afirmou que desde setembro de 2016 não há o pagamento do aluguel, assim como foi rescindido, unilateralmente, em 04.12.2017 pelo município de Mundo Novo. Alegou, ainda, que não houve a desocupação do imóvel, após a rescisão do contrato. Sustentou que o saldo devedor perfaz o montante de R\$ 416.884,85 (quatrocentos e dezesseis mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos). Ao final, pleiteou o pagamento da dívida; o despejo do locatário; condenar os réus ao pagamento dos alugueres e encargos de locação e a aplicação de multa contratual por rescisão unilateral. Juntou documento (f.06-111).

Pagamento das custas processuais (f.117).

Citação dos requeridos em f. 129-130.

O município de Mundo Novo contestou à f. 144-151, não arguiu preliminar. No mérito, discorreu acerca da ilegalidade na realização da dispensa de licitação nº 80/2014 (origem do contrato de locação), informando que tal conclusão foi declarada pelo tribunal de contas de Mato Grosso do Sul, no processo TC/MS nº 17590/2014. Informou que em 05.01.2017 houve a





Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

suspensão das atividades da Fundação Hospitalar, em virtude da ilegalidade na realização de processo seletivo e o acúmulo de dívidas. Sustentou que por estes fatos foi rescindido o contrato de forma unilateral, assim como que na eventualidade do desacolhimento dos argumentos aludidos, deve levar-se em conta a prescrição quinquenal. Ao final, requereu que seja julgado improcedente os pedidos do autor e a produção de todos os meios de provas em direito admitido. Juntou documentos (v. 152-168).

Na especificação de provas, o autor postulou a produção de prova testemunhal e pericial (v. 177). O réu postulou a realização de prova documental, pericial e testemunhal (v. 178-179). Juntou documentos (v. 180-226).

Os autos vieram conclusos.

É o relatório essencial. Passo a decidir.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Trata-se de ação de despejo, cumulada com cobrança, ajuizada por Hospital e Maternidade Santa Marta LTDA-EPP em face de Fundação Hospitalar de Mundo Novo e Município de Mundo Novo, onde a requerente alega que a primeira requerida não paga o aluguel desde setembro de 2016, sendo o contrato rescindido de forma unilateral em dezembro de 2017. Afirma que após a rescisão a requerida não desocupou o imóvel.

O Município réu, por sua vez, afirmou que houve a rescisão por haver ilegalidade na dispensa que originou o contrato de locação e acúmulos de dívidas. Ainda, informou que perdurou o prazo, aproximadamente, de onze meses entre paralisação das atividades da primeira requerida e a rescisão contratual.

Pois bem.



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Provas:

A autora postulou a realização de prova pericial e testemunhal e o Município réu, a documental, testemunhal e pericial.

Mas as provas requeridas, são desnecessárias ao deslinde do feito, que conta com conjunto probatório suficiente para solucionar o mérito e por essa razão, as indefiro. Além do mais, a certos fatos que são incontroversos, como a realização do contrato e a reforma realizado pelo requerido.

Julgamento antecipado de mérito:

O feito comporta julgamento antecipado nos termos do art. 355, inciso I do CPC, vez que os contornos fáticos estão suficientemente comprovados nos autos.

Cumprе salientar que a citação da primeira requerida foi feita na pessoa do Município (f. 129-130), uma vez que suas atividades estão paralisadas desde janeiro de 2017.

Mérito:

Consigno inicialmente que o Estado, ao instituir fundação, utiliza tal espécie de entidade para atingir determinado fim de interesse público. Servindo a fundação como espécie de descentralização da administração pública, a qual executa determinada atividade que lhe compete.

À vista disso e diante do princípio da indisponibilidade do interesse público, a fundação não adquire, em geral, vida totalmente própria. É o interesse público que determina a sua criação, podendo o ente que a instituiu mudar a lei que autorizou sua criação ou revogá-la, a depender da variação daquele.

Como bem observa DI PIETRO, "*a fundação governamental não tem, em geral, condições para adquirir vida própria, também por outra razão: a dotação inicial que lhe é feita não é, no mais das vezes, suficiente para permitir-lhe a consecução*



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

dos fins que a lei lhe atribuiu. Por isso mesmo, além da dotação inicial, ela depende de verbas orçamentárias que o Estado lhe destina periodicamente [...] a fundação instituída pela Estado constitui instrumento de ação da Administração Pública, que se cria, mantém ou extingue na medida em que sua atividade se revelar adequada à consecução dos fins que, se são públicos, são também próprios do ente que a instituiu e que deles não pode dispor”.

Feitas tais considerações, passo a análise do caso concreto.

Em relação a suposta ilegalidade do procedimento licitatório, o §1º do art. 49 da lei nº 8.666/93 diz o seguinte, a anulação do procedimento licitatório por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 59 desta Lei.

Já art. 59, parágrafo único dispõe que **a nulidade não exonera a Administração do dever de indenizar o contratado** pelo que este houver executado até a data em que ela for declarada e por outros prejuízos regularmente comprovados, contanto que não lhe seja imputável, promovendo-se a responsabilidade de quem lhe deu causa.

Com base nos artigos citados conclui-se que a eventual ilegalidade da licitação não retira o direito adquirido do contratado, que pode usar dos meios viáveis para solucionar o conflito em questão. Além do mais, é, de certa forma, temeroso que o contratado contraísse prejuízos e a Administração Pública auferisse ganho por inobservâncias de procedimentos licitatórios.

Segundo Di Pietro, *“os dispositivos são inúteis porque, ainda que não estivessem presentes, as normas neles constantes seriam aplicáveis, pelo reconhecimento da autotutela administrativa como princípio inerente à função administrativa do Estado”* (Direito Administrativo/Maria Sylvia Zanella Di Pietro. – 33. ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2020).

Entendimento harmônico com a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTRATO VERBAL PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NA EXPOSIÇÃO "DELEITE 2003" NO MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO. NULIDADE. PARÁGRAFO ÚNICO DO ART.



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

60 DA LEI 8.666/03. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO ELIDE O DEVER DE INDENIZAR DA ADMINISTRAÇÃO EM RELAÇÃO AO CONTRATADO DE BOA-FÉ (PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 59 DA LEI DE LICITAÇÕES). AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO FATO CONSTITUTIVO DO DIREITO. ÔNUS QUE INCUMBIA AOS AUTORES (ART. 333, INC. I, DO CPC). Em se tratando de contrato no qual uma das partes contratantes é o município, incidente na espécie a Lei nº 8.666/93, a qual estabelece normas gerais sobre licitações e contratos administrativos envolvendo ente público. Referida norma, em seu art. 60, parágrafo único, assevera ser nulo e de nenhum efeito o contrato verbal com a Administração, excepcionando apenas os casos de pequenas compras de pronto pagamento. E assim é porque a forma em Direito Administrativo representa uma garantia tanto para os administrados quanto para a Administração. **Contudo, a nulidade, por si só, não afastaria o dever de indenizar da Administração para com o contratado de boa-fé, relativamente ao que este houver executado até a data em que reconhecido o vício (parágrafo único do art. 59 da Lei de Licitações).** No caso, a pretensão dos autores esbarra na comprovação da existência de contrato verbal e oneroso, ônus que era seu, forte no inc. I do art. 333 do CPC, e do qual não se desincumbiram. O que se denota, em realidade, é... que as entidades parceiras carregaram esforços para a realização da exposição, cedendo seus funcionários, servidores, professores e alunos e, inclusive, capitaneando a participação voluntária de seus associados e demais lideranças da região, tudo com o intuito de fortalecer a "Cadeia do Leite" na região. Deveras, o único ponto incontestado na ação diz respeito à participação dos apelantes na feira, sendo que a prova colhida demonstra que esta se deu de forma voluntária, sendo, deste modo, indevida a contraprestação pelos serviços prestados. Apelo não provido. Unânime. (Apelação Cível Nº 70064610157, Segunda Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Julgado em 25/11/2015). (TJ-RS - AC: 70064610157 RS, Relator: Lúcia de Fátima Cerveira, Data de Julgamento: 25/11/2015, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/12/2015)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO ADMINISTRATIVO. FORMA VERBAL. COBRANÇA JUDICIAL. MUNICÍPIO QUE ALEGA A AUSÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR PELOS SERVIÇOS PRESTADOS, EM RAZÃO DA NULIDADE DO CONTRATO FIRMADO COM A AGRAVADA. ALEGAÇÃO DE OFENSA AO ART. 535 DO CPC. INOCORRÊNCIA. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS. PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 83 DO STJ. ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE ORIGEM EM CONSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL PREDOMINANTE NESTA CORTE. AGRAVO REGIMENTAL IMPROVIDO. I. Não há omissão ou obscuridade no acórdão recorrido, quando o Tribunal de origem pronuncia-se, de forma clara e precisa, sobre a questão posta nos autos, assentando-se em fundamentos suficientes para embasar a decisão. Precedentes do STJ. II. No caso dos autos, o acórdão recorrido afirmou que a prova recolhida dá conta que o Conselho Municipal da Criança e do Adolescente, órgão do Município de Porto Alegre, recebeu propostas para a criação de serviços gráficos para edição de livro, dos quais foi selecionado o orçamento da agravada, que o serviço foi executado, que foi encaminhado requerimento de pagamento à Prefeitura de Porto Alegre, que, após longa tramitação, negou-se a fazê-lo. **Concluiu, ainda, que o Município tem o dever de cumprir o contrato, pois a eventual nulidade do**



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

procedimento licitatório não exonera a Administração do dever de indenizar o contratado pelo que houver executado, nos termos do art. 59, parágrafo único, da Lei 8.666/1993. III. De acordo com a orientação jurisprudencial predominante no STJ, se o Poder Público, embora obrigado a contratar formalmente, opta por não fazê-lo, não pode valer-se de disposição legal que prestigia a nulidade do contrato verbal para não efetuar o pagamento dos serviços executados, porque isso configuraria uma tentativa de se valer da própria torpeza, comportamento vedado pelo ordenamento jurídico, por conta do prestígio da boa-fé objetiva. Precedentes (STJ, REsp 1.111.083/GO, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 06/12/2013; STJ, REsp 859.722/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, DJe de 17/11/2009). IV. O Tribunal de origem decidiu a causa em consonância com a orientação jurisprudencial predominante neste Tribunal, pelo que incide, na espécie, a Súmula 83/STJ, enunciado sumular aplicável, inclusive, quando fundado o Recurso Especial na alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal. V. Agravo Regimental improvido. (STJ - AgRg no AREsp: 233908 RS 2012/0200093-7, Relator: Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, Data de Julgamento: 03/03/2015, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/03/2015)

Por conseguinte, o esquivamento de cumprir com suas obrigações, ao que refere-se as parcelas já executadas pelo contratante, não justifica-se por haver ilicitudes na formação da dispensa, caracterizando-se, apenas, como possível motivo ensejador da resolução contratual.

DI PIETRO leciona que "*a rescisão por motivo de interesse público, ou ocorrência de caso fortuito ou força maior, a Administração fica obrigada a ressarcir o contratado dos prejuízos regularmente comprovados e, ainda, a devolver a garantia, pagas as prestações devidas até a data da rescisão e o custo da desmobilização.* (Direito Administrativo/Maria Sylvia Zanella Di Pietro. - 33. ed.- Rio de Janeiro: Forense, 2020)

Não ignora este magistrado que há ação de improbidade administrativa em curso contra o então prefeito e o gestor da fundação municipal diante da contratação em tela, sem licitação, e outros pormenores que refogem a esta demanda, mas que de forma alguma autorizam o não pagamento pela contratação realizada, sob pena de enriquecimento sem causa da administração pública, que usufruiu do imóvel.

Desta forma, conclui-se que o contratado, requerente, deve ser ressarcido pelos atos executados até a rescisão contratual, independentemente das irregularidades contratuais, aliás, conforme explanação *in verbis*, o



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Município obrigou-se a notificar a requerida noventa dias antes da rescisão contratual, o que não foi provado, havendo apenas notificação do decreto já publicado.

É cediço que, mesmo se tratando de contrato da administração, aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 da Lei nº 8.666/93, quando refere-se a contrato de locação em que o Poder Público seja locatário (art. 62, §3º, inciso I, da Lei 8.666/93).

Assim, conforme os arts. 58, inciso II, e 79, inciso I, ambos daquela Lei, desnecessário ir a juízo, já que a lei lhe defere o poder de rescindir unilateralmente o contrato, nas hipóteses previstas nos incisos I a XII e XVII do art. 78, desde que respeitado o contraditório.

Noutro giro, a parte autora afirma que o imóvel está sendo usufruído pelo requerido, mesmo depois da rescisão contratual, juntando fotos, na qual diz demonstrar a utilização do imóvel, uma vez que exhibe servidores públicos municipais retirando bens do local (f. 255-261).

Contudo, seria incongruente concluir que a rescisão contratual se deu por interesse público, uma vez que o imóvel não estava sendo usado para os fins que foi contratado, e condenar o requerido a custear o pagamento dos alugueis até a presente data. Ainda, é notório nesta municipalidade que não há funcionamento de qualquer atividade administrativa no referido imóvel. Desde antes da rescisão contratual é sabido que o Hospital Municipal ali instalado não mais funciona, sendo que o fato de servidores público ali ingressarem a toda evidência não torna concreto, ou efetivo, o uso da área.

Ademais, atentando para o princípio da boa-fé e da proteção à confiança, caso houvesse bens da administração no local, após a rescisão contratual, deveria a requerida notificar o poder público para que este tomasse as devidas providências e não aguardar por bastante tempo. Ora, é dever, tanto da administração como do administrado, mitigar o próprio prejuízo (*duty to mitigate the loss*), fato este não evidenciado por parte da requerente, pois sequer juntou documento a qual exige a entrega do imóvel ou a retirada de eventuais



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

bens contidos nele.

Destaco, ainda, que não há qualquer referência do dever de entregar as chaves pela parte contratante. O item 12.3 apenas diz que é dever do locatário enviar aviso por escrito ao locador, com noventa dias de antecedência para a data prevista para devolução (f. 22).

Desta forma, considerando o dever de mitigação do próprio prejuízo e o motivo da rescisão contratual, entendo que a utilização do imóvel deu-se até 03.03.2018, ou seja, noventa dias após a notificação da rescisão contratual (f. 200), conforme item 12.3 do contrato de f. 18-24.

O armazenamento de bens pela municipalidade no imóvel depois dessa data, além de não tornar efetivo o uso do imóvel, pois o dito hospital não voltou a funcionar, não tem matiz contratual, que foi rescindido e a busca de eventual reparação deve ser com causa de pedir distinta da contratual.

Considerando os fatos alhures, resta ilógico o deferimento quanto ao pedido de despejo. Caso haja bens do requerido no local, este deve ser notificado para retirá-los, sob pena de multa.

Feita a presente colocação, passo a análise da multa contratual.

O contrato administrativo subdivide-se em tipicamente administrativos e os que têm paralelo no direito privado. Nestes, a posição da Administração Pública nivela-se à do particular, podendo haver algumas cláusulas exorbitantes, mas não exsurtem implicitamente do contrato, como as dos contratos tipicamente administrativo. Ou seja, a posição entre as partes é de horizontalidade, podendo haver certa desigualdade, desde que expressamente previsto. O art. 62, §3º da lei 8.666/93¹ manda aplicar os dispostos nos artigos 55 e 58 a 61, da referida lei, aos contratos de locação em que o Poder Público seja locatário. O que evidencia que mesmo não havendo cláusula expressa acerca de

¹ § 3º Aplica-se o disposto nos arts. 55 e 58 a 61 desta Lei e demais normas gerais, no que couber: I - aos contratos de seguro, de financiamento, de locação em que o Poder Público seja locatário, e aos demais cujo conteúdo seja regido, predominantemente, por norma de direito privado; II - aos contratos em que a Administração for parte como usuária de serviço público.



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

tais prerrogativas, haverá a possibilidade de exercê-las.

De acordo com inciso XII do artigo 78 da lei 8.666/93, "Constituem motivo para rescisão do contrato: XII - razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade da esfera administrativa a que está subordinado o contratante e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato"

Destarte, o pagamento de aluguel pela administração pública sem que esteja gozando de sua serventia vai na contramão do interesse público.

Contudo, ainda que mencionado na rescisão contratual de f. 202-206, não vejo caracterizado a presença de caso fortuito ou força maior, em razão de que o mesmo corresponde a acontecimentos imprevisíveis, estranhos à vontade das partes e inevitáveis, o que, conseqüentemente, torna impraticável a execução contratual. A rescisão em questão não se deveu a uma situação extraordinária, mas sim situação interna da gestão da administração pública municipal.

Destaco, ainda, que a má gestão da máquina pública não justifica a aplicação do inciso XVII do art. 78. Ora, seria esdrúxulo beneficiar-se por práticas desarmônicas com o ordenamento jurídico, tais como a inobservância dos ditames da licitação e da contratação de agentes públicos. Além do mais é previsível a futura responsabilização pelas eventuais práticas de ações irregulares/ilegais que acontecem na gestão da administração pública.

Portanto, a fim de não ocasionar dúvidas, tendo em vista que o contrato já foi rescindido unilateralmente pelo requerido (f. 203-206), há motivos ensejadores da rescisão unilateral de acordo com os dispositivos legais acima elencados, todavia, o Município não se exime de arcar com a pena contratual (f. 22), além do mais, foi ele quem deu causa à resolução do contrato. Conforme a jurisprudência isso é fato suficiente para ensejar a multa:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. ALEGAÇÃO DE IRREGULARIDADES NO IMÓVEL. O CONTRATO DE LOCAÇÃO ENTABULADO ENTRE AS PARTES



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

DEMONSTRA QUE O LOCATÁRIO RECEBEU O IMÓVEL DEVIDAMENTE VISTORIADO, NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRAVA, SEM QUALQUER ÔNUS PRESENTE OU FUTURO À LOCADORA, BEM COMO QUE ERA OBRIGAÇÃO SUA PROVIDENCIAR A REGULARIZAÇÃO PARA FINS DE OBTENÇÃO DO ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO, INCLUSIVE ASSUMINDO OS RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAL NEGATIVA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. DEVOUÇÃO ANTECIPADA DO IMÓVEL. MULTA. CABIMENTO. TENDO EM VISTA QUE QUEM DEU CAUSA À RESOLUÇÃO DO CONTRATO FOI O LOCATÁRIO, DIANTE DA ENTREGA ANTECIPADA DO IMÓVEL, SEM A ANUÊNCIA DO LOCADOR, CABÍVEL A MULTA CONTRATUAL ESTIPULADA NO CONTRATO DE LOCAÇÃO. PRECEDENTES. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO. UNÂNIME. . (Apelação Cível Nº 70069537033, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 28/09/2016).(TJ-RS - AC: 70069537033 RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Data de Julgamento: 28/09/2016, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 06/10/2016)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE LOCAÇÃO. I. No caso dos autos, a obrigação de obtenção do alvará de funcionamento, inclusive assumindo os riscos decorrentes de eventual negativa da Administração Pública, era do autor - locatário - pois tal documento diz respeito ao seu negócio. II. Assim, o demandante deu causa à rescisão antecipada do contrato firmado entre as partes, razão pela qual deve arcar com a multa advinda de tal ato. III. Sucumbência redimensionada. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DO AUTOR E DERAM PROVIMENTO AO RECURSO DA RÉ. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70074898891, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 28/09/2017). (TJ-RS - AC: 70074898891 RS, Relator: Ergio Roque Menine, Data de Julgamento: 28/09/2017, Décima Sexta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 03/10/2017)

ADMINISTRATIVO. CONSTITUCIONAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL COMO LOCATÁRIA. DERROGAÇÃO DAS PRERROGATIVAS DE DIREITO PÚBLICO. REGIME DE DIREITO PRIVADO. PAGAMENTOS DEVIDOS. IMPOSSIBILIDADE DE ENRIQUECIMENTO ILÍCITO POR PARTE DA ADMINISTRAÇÃO. CONECTÁRIOS LEGAIS AJUSTADOS AO ENTENDIMENTO DO STJ. REEXAME IMPROVIDO. APELO PREJUDICADO. (...) De mais a mais, quanto ao prazo do contrato ter sido deveras dilatado, tal linha de argumentação não encontra respaldo no ordenamento para eximir o município do pagamento. Já fora registrado que, quando a administração pública figura como locatária, despe-se de suas prerrogativas e alinha-se aos particulares em termos de obrigações e responsabilidades, devendo honrar com seus compromissos. Mais ainda, realizado o negócio jurídico com a fruição do bem, a eventual nulidade do contrato não exonera a entidade municipal do pagamento, sob pena de enriquecimento ilícito por parte da administração. **Em tempo, a multa contratual também deve ser adimplida pelo município em virtude da expressa previsão contratual.** (...). 11 - Reexame necessário improvido. Apelo prejudicado. (TJ-PE - APL: 4568038 PE, Relator: Alfredo Sérgio Magalhães Jambo, Data de Julgamento: 25/03/2019, 2ª Câmara



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Extraordinária de Direito Público, Data de Publicação: 26/04/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO. CONTRATO DE LOCAÇÃO ENTRE MUNICÍPIO E PARTICULAR. LEGITIMIDADE PASSIVA. DOCUMENTO ASSINADO POR PREPOSTO MUNICIPAL. BOA-FÉ CONTRATUAL. ÔNUS DA PROVA. MULTA. LIVRE PACTUAÇÃO. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. I - Estando evidenciado que a pessoa que assinou como locatária o contrato de locação se apresentou como preposta municipal ao locador de boa-fé, mantido deve ser o ato jurídico, o que torna o Município legitimado passivo para ação de cobrança pelo inadimplemento contratual. II - **Descumprido injustificadamente o contrato, não existe suporte para afastar a multa livremente pactuada pelos contratantes.** III - Em se tratando de dívida da Administração Pública, os juros de mora são computados de acordo com o art. 1º-F da Lei n.º 9.494/1997, considerada a redação vigente quando da citação e a correção monetária, devida desde a data em que deveriam ser efetuados os pagamentos, pelo IPCA, tendo em vista o entendimento do STJ esposado em seu REsp n.º 1.270.439/PR, julgado sob a sistemática do recurso repetitivo. IV - Atendida metade da pretensão do autor, devem os ônus sucumbenciais ser repartidos igualmente por força do art. 21, "caput", do CPC. V. V.: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - ALUGUEL - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA - PRINCÍPIO DA LEGALIDADE - TERCEIRO: AUTORIZAÇÃO LEGAL - INEFICÁCIA. 1. Os atos e contratos administrativos devem obediência estrita ao princípio da legalidade. 2. É sem eficácia para obrigar a pessoa jurídica de direito público o contrato assinado em seu nome por terceiro, sem autorização legal bastante. (TJ-MG - AC: 10180110003282001 MG, Relator: Peixoto Henriques, Data de Julgamento: 03/03/2015, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 10/03/2015)

Por conseguinte é dever do requerido arcar com multa pactuada.

Entretanto, vejo que o valor deve ser mitigado. Explico:

A multa contratual tem por escopo garantir o cumprimento da obrigação principal, bem como fixar, antecipadamente, o valor das perdas e danos. No presente caso, conforme a cláusula 13 do contrato de f. 18-24, é dever do locatário pagar o valor equivalente a metade do preço do imóvel locado, caso este seja entregue antes do término do contrato.

Sobre o tema leciona TARTUCE, "*a multa funciona como uma coerção, para intimidar o devedor a cumprir a obrigação principal, sob pena de ter que arcar com essa obrigação acessória (meio de coerção com caráter punitivo).* Além disso,



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

tem função de ressarcimento, prefixando as perdas e danos no caso de inadimplemento absoluto da obrigação" (Tartuce, 2014, f. 440).

O art. 413 do Código Civil diz que a penalidade **deve ser reduzida equitativamente pelo juiz** se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se **o montante da penalidade for manifestamente excessivo**, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. (grifo nosso).

TARTUCE ainda diz que, "*deve-se concluir que se trata de norma de ordem pública, cabendo a decisão de redução ex officio pelo magistrado, independentemente de arguição pela parte*" (Tartuce, 2014, f. 440).

Ora, é patente que o valor exigido como multa contratual é manifestamente excessivo, uma vez que o imóvel é localizado no centro desta urbe e possui 2.850 m² (f. 18).

Não obstante, como já dito nos autos, há ação civil de improbidade administrativa em trâmite nesta Comarca (0900010-63.2020.8.12.0016), onde informa que o Município gastou mais de um milhão de reais com reformas no imóvel, visto que encontrava-se em péssimas condições. Esse valor já se incorporou ao patrimônio da autora, sendo no mínimo inusitado que se contrate sem licitação um imóvel para funcionar um hospital, mas esse imóvel não está pronto para tanto, então já pagando aluguel a municipalidade gasto expressiva quantia de dinheiro público para que possa ficar apto ao uso público.

Destarte, difícil imaginar que outra pessoa, tanto jurídica como física, que não utiliza recursos públicos, pactuaria contrato de aluguel com o mesmo valor mensal, investiria o mesmo monte para reformar imóvel de propriedade alheia e, ainda, submeteria-se a multa contratual naquele porte.

Assim, considerando todos os princípios regentes da administração pública, assim como as circunstâncias trazidas à baila e o dever de impedir o enriquecimento sem causa, tenho que o valor de um por cento do imóvel é proporcional a figurar como multa contratual pela sua entrega antecipada. Ainda mais nos casos em que sequer há procedimento licitatório e a



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

municipalidade gastou considerável soma de dinheiro em sua reforma.

A respeito da mitigação da multa contratual *ex officio*, transcrevo trechos dos seguintes precedentes:

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE PRODUTOS E DERIVADOS DO PETRÓLEO. RESCISÃO. MULTA CONVENCIONAL. CUMPRIMENTO PARCIAL DA OBRIGAÇÃO. REDUÇÃO. ART. 924 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. RAZOABILIDADE. FUNDAMENTOS UTILIZADOS PELO JULGADOR. JURA NOVIT CURIA. CRITÉRIOS PARA REDUÇÃO DA PENA CONVENCIONAL. REVISÃO. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. 1. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais. 2. É lícito ao julgador reduzir a multa convencional se evidenciada sua excessividade, ainda que se trate de contrato firmado sob a égide do Código Civil de 1916, desde que cumprida, de modo parcial, a obrigação acordada. 3. A adoção de princípio norteador da teoria geral dos contratos como fundamento do aresto recorrido, in casu, o da boa-fé objetiva, e da ideologia do venire contra factum proprium não implica aplicação retroativa de dispositivos que só passaram a vigorar no Código Civil de 2002, pois apenas configura a consagração do princípio jura novit curia, segundo o qual, diante dos fatos da causa, compete ao juiz dizer o direito. 4. A conclusão a que chegou o acórdão recorrido quanto à excessiva onerosidade da multa convencional imposta pelo descumprimento de cláusula de exclusividade aquisição mínima de combustível firmada em contrato de compra e venda de produtos e derivados do petróleo demandaria a análise de cláusulas contratuais e do conjunto fático-probatório dos autos, o que é vedado em recurso especial, ante a incidência das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 5. Recurso especial parcialmente conhecido e desprovido. (STJ - REsp: 1334034 SP 2012/0144708-4, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 17/03/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/03/2016).

EMENTA: AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. ACORDO JUDICIAL PARCIAL. ERRO MATERIAL. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. MULTA COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO DE OFÍCIO. POSSIBILIDADE. - A teor do que dispõe o art. 422 do Código Civil, os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé - Nos termos do art. 413 do Código Civil, a multa cominatória deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. (V .V.) "O acordo celebrado em juízo e devidamente homologado por sentença faz coisa julgada formal e material, não podendo ser revisto se não for previamente desconstituído através da ação competente." (TJ-MG - AC: 10625140014386001 São João del-Rei, Relator: Evangelina Castilho Duarte, Data de Julgamento: 11/10/2017, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/10/2017).



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO POSTULANDO O CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO AUTORAL COM CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DA CLÁUSULA PENAL AVENÇADA. REDUÇÃO DE OFÍCIO DA MULTA CONTRATUAL PELA CORTE ESTADUAL. 1. Em que pese ser a cláusula penal elemento oriundo de convenção entre os contratantes, sua fixação não fica ao total e ilimitado alvedrio destes, porquanto o atual Código Civil, diferentemente do diploma revogado, introduziu normas de ordem pública, imperativas e cogentes, que possuem o escopo de preservar o equilíbrio econômico financeiro da avença, afastando o excesso configurador de enriquecimento sem causa de qualquer uma das partes. 2. Entre tais normas, destaca-se o disposto no artigo 413 do Código Civil de 2002, segundo o qual a cláusula penal deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte, ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio. 3. Sob a égide do Código Civil de 2002, a redução da cláusula penal pelo magistrado deixou, portanto, de traduzir uma faculdade restrita às hipóteses de cumprimento parcial da obrigação (artigo 924 do Código Civil de 1916) e passou a consubstanciar um poder/dever de coibir os excessos e os abusos que venham a colocar o devedor em situação de inferioridade desarrazoada. 4. Superou-se, assim, o princípio da imutabilidade absoluta da pena estabelecida livremente entre as partes, que, à luz do código revogado, somente era mitigado em caso de inexecução parcial da obrigação. 5. O controle judicial da cláusula penal abusiva exsurgiu, portanto, como norma de ordem pública, objetivando a concretização do princípio da equidade - mediante a preservação da equivalência material do pacto - e a imposição do paradigma da eticidade aos negócios jurídicos. 6. Nessa perspectiva, uma vez constatado o caráter manifestamente excessivo da pena contratada, deverá o magistrado, independentemente de requerimento do devedor, proceder à sua redução, a fim de fazer o ajuste necessário para que se alcance um montante razoável, o qual, malgrado seu conteúdo sancionatório, não poderá resultar em vedado enriquecimento sem causa. 7. Por sua vez, na hipótese de cumprimento parcial da obrigação, deverá o juiz, de ofício e à luz do princípio da equidade, verificar se o caso reclamará ou não a redução da cláusula penal fixada. 8. Assim, figurando a redução da cláusula penal como norma de ordem pública, cognoscível de ofício pelo magistrado, ante sua relevância social decorrente dos escopos de preservação do equilíbrio material dos contratos e de repressão ao enriquecimento sem causa, não há falar em inobservância ao princípio da adstrição (o chamado vício de julgamento extra petita), em preclusão consumativa ou em desrespeito aos limites devolutivos da apelação. 9. Recurso especial não provido. (REsp 1447247/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2018, DJe 04/06/2018).

Por fim, quanto ao pedido contido no item "d-II", sequer alegou a existência de encargos da locação não cumpridos pelo requerido, limitando-se a quantificar apenas aos valores relativos aos alugueis inadimplidos.



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Isto posto, o caminho a ser trilhado é o reconhecimento do dever do requerido em adimplir os alugueis relativos ao período entre novembro de 2016 e março de 2018, considerando que o documento de f. 223-225 comprovou o pagamento relativo a outubro de 2016. Assim como, o dever do requerido em pagar a multa contratual contida na cláusula 13 do contrato de f. 18-24, mas no valor de um por cento do imóvel. Ainda, caso haja eventuais bens pertencentes ao Poder Público, a requerida deve notificá-lo para que os retire do imóvel, o que não guarda relação com esta demanda.

O índice a ser calculado é o IPCA-E, embora não se olvide da cláusula sexta do contrato (f. 19), mas deve prevalecer o tema 810 do STF que reconhece tal índice para correção monetária dos débitos judiciais e os juros de mora não são de 1% ao mês, mas sim conforme art. 1º-F da Lei nº 9494/97.

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, com base no art. 487, I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito da demanda JULGANDO PARCIALMENTE PROCEDENTE os pedidos formulados pela parte requerente em desfavor do requerido, ambos já qualificados, para o fim específico de condenar os requeridos a pagar o montante relativo aos alugueis no valor de R\$ 18.556,48 mensais referente ao período entre novembro de 2016 e março de 2018, corrigido pelo IPCA-E, com juros na forma do art. 1º-F da Lei nº 9.494/97 e multa de 2%, assim como a pagar a multa contratual referente à rescisão contratual, conforme pactuado na cláusula 13 do contrato de f. 18-24, onde deverá ser considerado 1% (um por cento) do valor do imóvel alugado (lote nº13 da quadra 97, registrado na matrícula nº 1.631).

Sem custas, *ex vi legis*, mas a considerar a parcial procedência a parte ré deve ressarcir metade das custas adiantadas pela parte autora..

Os honorários advocatícios fixo com base no art. 85, §3º, II, do CPC em 10% (dez por cento) da condenação, atualizado pelo IPCA-E, sendo metade do valor para o advogado de cada parte.



Estado de Mato Grosso do Sul
Poder Judiciário
Mundo Novo
1ª Vara

Havendo o trânsito em julgado, archive-se com as formalidades.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Mundo Novo, 30 de outubro de 2020.

Guilherme Henrique Berto de Almada
Juiz de Direito