



DIÁRIO ELETRÔNICO DA JUSTIÇA FEDERAL DA 3ª REGIÃO
Edição nº 136/2014 - São Paulo, segunda-feira, 04 de agosto de 2014

TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3ª REGIÃO

PUBLICAÇÕES JUDICIAIS I – TRF

Subsecretaria da 1ª Turma

Expediente Processual 30090/2014

APELAÇÃO/REEXAME NECESSÁRIO Nº 0010150-29.2006.4.03.6105/SP

2006.61.05.010150-
2/SP

RELATORA : Juíza Convocada DENISE AVELAR
APELANTE : Instituto Nacional do Seguro Social - INSS
ADVOGADO : SP022357 LUIZ ERNESTO ANSELMO VIEIRA e outro
: SP000030 HERMES ARRAIS ALENCAR
APELADO(A) : POZZEBON POSSEBON E CIA LTDA
ADVOGADO : SP069042 DOMINGOS REINALDO TACCO e outro
REMETENTE : JUÍZO FEDERAL DA 8 VARA DE CAMPINAS - 5ª SSJ -
SP

DECISÃO

Cuida-se de ação ordinária de despejo por infração contratual e falta de pagamento ajuizada por POZZEBON, POSSEBON CIA LTDA - ME, em face do INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.

A autora alega que é proprietária de imóvel comercial localizado à Rua Dr. Vasco de Toledo, 22, na cidade de Amparo, que foi alugado para o INSS mediante contrato escrito e registrado junto ao Cartório de Registros Imobiliários da Comarca de Amparo sob o nº 019193, firmado pelo prazo de um ano, com início em 03/07/2005 e término em 02/07/2006, com aluguel no valor de R\$ 7.000,00.

Informa que o INSS vem cometendo infração contratual, atrasando o pagamento dos aluguéis desde o mês de novembro de 2005.

Pede a rescisão do contrato e a consequente desocupação do imóvel, com o pagamento dos aluguéis atrasados.

Às fls. 53 foi autorizado o depósito das parcelas vencidas e vincendas, nos termos do art. 62, III, "b", da Lei 8.245/91, excluídos os valores correspondentes às multas ou penalidades contratuais, juros de mora, custas e honorários advocatícios.

O Juízo *a quo* julgou procedente o pedido para desconstituir o contrato de locação, decretando o despejo do réu do imóvel, nos termos do art. 79, III, da Lei 8.666/93 e do art. 63, §1º, da Lei 8.245/91, concedendo o prazo de 15 dias para a desocupação, contados da intimação da sentença. Condenou o réu ao pagamento das prestações não pagas, diante da manutenção da ocupação do imóvel e, considerando a regularidade parcial dos depósitos, determinou que devem incidir juros de mora pela taxa SELIC, multas e penalidades contratuais. Honorários advocatícios fixados em 10% do valor total da condenação. Fixou a caução no valor de 18 vezes o valor do aluguel, corrigido até a data do depósito, podendo o valor ser compensado com os depósitos do aluguel já efetuados pelo réu nos autos. Sentença submetida ao reexame necessário.

O INSS apela às fls. 155/159, sustentando, em síntese, que é locatário do imóvel desde 03 de julho de 2000, sendo que a partir de novembro de 2005 verificou que a locadora, ora apelada, estava em situação irregular no SICAF - Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores e solicitou a regularização para que os pagamentos dos aluguéis fossem realizados.

Alega que estava impossibilitado de efetuar os pagamentos em razão da irregularidade da situação da locadora no SICAF; que não é possível a rescisão unilateral do contrato em razão da constatação da referida irregularidade e que desde outubro de 2005, a Chefia da Agência de Amparo já solicitara à Gerência que verificasse a possibilidade de locação de outro imóvel.

Afirma que não houve locupletamento ilícito ou infringência aos princípios administrativos da legalidade e da moralidade e que a sentença deve ser reformada na questão relativa à condenação em juros e multa, por entender que não houve mora do INSS.

Pede que o contrato seja mantido até a celebração de nova locação e que seja deferida a continuidade dos depósitos sem juros ou multa, liberando os aluguéis apenas após a regularização da situação da apelada no SICAF.

Com contrarrazões, subiram os autos.

É o relatório. Passo a decidir.

O feito comporta julgamento monocrático, nos moldes do artigo 557 do Código de Processo Civil.

A autora e o INSS celebraram, em 01/07/2005, contrato de locação de imóvel não residencial situado à Rua Dr. Vasco de Toledo, 22, Amparo - SP, com validade de um ano (fls. 06/09), sendo que a autarquia deixou de pagar os aluguéis a partir de novembro de 2005, o que motivou o ajuizamento desta ação de despejo.

Embora se trate de contrato de locação regido pela Lei 8.245/91, observa-se que em se tratando de contrato firmado com a administração pública, também incidem as regras da Lei 8.666/93, conforme previsto no art. 62, §3º, I, *in verbis*:

"Art. 62.

(...)

§ 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;"

O INSS alega que a autora estava em situação irregular no SICAF, o que a impediria de contratar com o poder público, nos termos do art. 55, XII, da Lei 8.666/93 e do art. 1º, §1º, inciso I, do Decreto 3.722/01, com a redação dada pelo Decreto 4.485/02:

"Art. 1º O Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF constitui o registro cadastral do Poder Executivo Federal, na forma definida neste Decreto, mantido pelos órgãos e entidades que compõem o Sistema de Serviços Gerais - SISG, nos termos do Decreto nº 1.094, de 13 de março de 1994.

§ 1º A habilitação dos fornecedores em licitação, dispensa, inexigibilidade e nos contratos administrativos pertinentes à aquisição de bens e serviços, inclusive de obras e publicidade, e a alienação e locação poderá ser comprovada por meio de prévia e regular inscrição cadastral no SICAF:

I - como condição necessária para emissão de nota de empenho, cada administração deverá realizar prévia consulta ao SICAF, para identificar possível proibição de contratar com o Poder Público; e;"

Afirma que estava impossibilitado de efetuar o pagamento dos aluguéis, uma vez que não era possível a emissão de nota de empenho, em razão da irregularidade apontada no SICAF.

Nos casos de contratos de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, o art. 24, X, da Lei 8.666/93 dispõe que é dispensável a licitação, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia.

Por sua vez, o art. 55 dispõe:

"Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

(...)

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação."

A respeito da possibilidade de rescisão unilateral dos contratos administrativos, o art. 58, II, dispõe:

"Art. 58. O regime jurídico dos contratos administrativos instituído por esta Lei confere à Administração, em relação a eles, a prerrogativa de:

(...)

II - rescindi-los, unilateralmente, nos casos especificados no inciso I do art. 79 desta Lei;"

Por sua vez, os arts. 79, I e 78, I, dispõem:

"Art. 79. A rescisão do contrato poderá ser:

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, nos casos enumerados nos incisos I a XII e XVII do artigo anterior;"

"Art. 78. Constituem motivo para rescisão do contrato:

I - o não cumprimento de cláusulas contratuais, especificações, projetos ou prazos;

(...)"

Assim, diante da não regularização da situação cadastral da autora durante o período do contrato de locação, o que pode ser entendido como descumprimento contratual, cabia ao INSS promover a rescisão unilateral do contrato, nos termos do art. 79, I, c.c. o art. 78, I, da Lei 8.666/93, considerando a possibilidade de aplicação da referida lei ao contrato em discussão, conforme disposto no art. 62, §3º.

Contudo, não há previsão legal para o comportamento adotado pela autarquia, que diante da constatação da irregularidade e da impossibilidade de efetuar o pagamento dos aluguéis, manteve-se inadimplente e ocupando o imóvel alugado.

Caberia à Administração promover a rescisão unilateral do contrato e não apenas reter o pagamento dos aluguéis, mantendo a ocupação do imóvel, fato que realmente caracteriza locupletamento ilícito.

Como bem destacado pelo Juízo *a quo*:

"Entretanto, preferiu o réu, ao arrepio das normas que ele próprio invoca em sua defesa, manter o contrato e, sem previsão legal, reteve apenas o pagamento do aluguel, mas continuou a usufruir do imóvel sem a devida contraprestação, incorrendo em locupletamento ilícito."

O art. 1º, §1º, do Decreto nº 3.722/2001, invocado pelo réu para não pagar à locadora do imóvel, proíbe emitir nota de empenho par pagamento a quem está proibido de contratar ou manter contrato com a Administração Pública. Ao identificar tal situação, não só pelo princípio da legalidade, mas também pelo da moralidade, ao réu não era permitido apenas reter o pagamento, mas também continuar a ocupação do imóvel. Se continuou a ocupação do imóvel, e, até agora, não promoveu a rescisão contratual, cabe a rescisão por parte da autora, no que consiste a presente ação de despejo." (fl. 128).

Assim, não merece reforma a r. sentença que julgou procedente a ação de despejo ajuizada contra o INSS.

Considerando que os depósitos judiciais efetuados foram parcialmente regulares, uma vez que o Juízo *a quo*, na decisão de fl. 53 determinou que fossem excluídos os valores correspondentes às multas ou penalidades contratuais, juros moratórios, custas e honorários do advogado do locador, são devidos os juros moratórios pela taxa SELIC e a multa contratual, conforme fixado na sentença.

Desnecessária a expedição de mandado de despejo, tendo em vista que há informação nos autos de que após a prolação da sentença, o INSS desocupou o imóvel.

Observa-se, ainda, que já houve o levantamento de parte dos valores depositados em Juízo, correspondente a R\$ 117.143.55 (cento e dezessete mil, cento e quarenta e três reais e cinquenta e cinco centavos - fl. 226), restando apenas os valores relativos à caução, que totalizava R\$ 132.741,00 (cento e trinta e dois mil, setecentos e quarenta e um reais), em junho de 2008 (fl. 207).

Juros moratórios mantidos conforme fixados na sentença, que determinou a incidência da taxa SELIC.

Quanto aos honorários advocatícios, devem ser fixados em 10% do valor da causa atualizado.

Nesse sentido:

"LOCAÇÃO - DESPEJO POR PARTICULAR EM FACE DA FUNAI - ACERTADA A DESCONSTITUIÇÃO SENTENCIADA, UNICAMENTE OS REPAROS EM SEDE DE JUROS E DE HONORÁRIOS - PARCIALMENTE PROVIDOS APELO E REMESSA
1- *Em substância acerta a r. sentença, nos termos dos autos, aliás reconhecendo a apelante a tanto, no presente despejo, por sua força desconstitutiva, já com a entrega das chaves, como praticada.*
2- *Atinge a seu escopo a ação em cume, consoante a demanda, escoreito assim o comando pagador dos alugueres, proporcionais a até o momento desocupador do imóvel.*
3- *Adequada a correção monetária, esta a buscar pela atenuação do corrosivo efeito inflacionário inerente ao decurso do tempo sobre a moeda de curso legal.*
4- *Em sede de juros, remetidos à lei pela Cláusula Décima Segunda do contrato, assim o exprime a Lei 8.245/91, art. 62, II, "c", todavia sua fluência na espécie a ter de partir da citação nos autos, art. 219, CPC, e art. 1.062, CCB de então, naquele importe de meio por cento ao mês, então sentenciado.*
5- *Devidos honorários advocatícios, art. 20, CPC, franca a causalidade fazendária ao feito, com o inerente desgaste de energia processual pelo vencedor/apelado, todavia arbitrados em 10% do valor da causa, sob correção do ajuizamento até o efetivo desembolso, em favor do recorrido.*
6- *Parcialmente reformada a r. sentença, em sede de termo inicial dos juros e de arbitramento sucumbencial, como aqui antes firmado, logo parcialmente providos apelo e remessa.*
7- *Parcial provimento à apelação e à remessa oficial."*
(TRF 3ª Região, 1ª Turma, Processo nº 1999.60.00.007968-1/MS, Rel. Juiz Fed. Conv. Silva Neto, DJE 01.09.2011)
"PROCESSUAL. DESPEJO. UNIÃO FEDERAL. DENÚNCIA VAZIA. POSSIBILIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.
1 - *É possível a denúncia vazia contra a União Federal.*
2 - *A existência de contrato de locação entabulado por particular e pessoa de direito público não tem o condão de alterar a natureza privada do imóvel.*
3 - *Honorários advocatícios reduzidos para 10% sobre o valor atualizado da causa.*
4 - *Remessa oficial não conhecida. Inteligência do art.475, §2º, do CPC."*
(TRF 4ª Região, 3ª Turma, Des. Fed. Vânia Hack de Almeida, DJ 17/05/2006, p. 693)

Diante do exposto, NEGOU PROVIMENTO à apelação e DOU PARCIAL PROVIMENTO ao reexame necessário para fixar os honorários advocatícios em 10% do valor da causa atualizado, nos termos do artigo 557, *caput* e §1º-A, do Código de Processo Civil.

Intimem-se.

Após, baixem-se os autos à Vara de origem.

São Paulo, 30 de julho de 2014.
DENISE AVELAR
Juíza Federal Convocada