

Lei nova só altera contrato antigo se os dois lados aceitam

A administração pública não pode usar nova legislação para reformar contrato antigo sem prévia consulta ao contratante. O entendimento, unânime, é da 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

A decisão deu segurança à empresa Contabilidade Real, de Sobradinho, no Distrito Federal, para garantir o direito ao prazo de 60 meses para a construção do imóvel em terreno que comprou da Terracap — Companhia Imobiliária de Brasília.

A empresa fez um contrato de concessão de direito real de uso, com opção de compra de um terreno em Sobradinho com a Terracap. O contrato era baseado na Lei Distrital 2.427/99, regulamentada pelo Decreto 20.460, de 1999.

Pelo contrato, tendo em vista a concessão de incentivos do governo do Distrito Federal de incentivos fiscais, as empresas que se estabelecessem na área teriam deduções de 90% no preço do imóvel se o projeto aprovado fosse construído no prazo máximo de 36 meses, e de 70%, na hipótese de ocupação real do terreno em 24 meses.

A portaria e o decreto posteriores modificaram os percentuais dos incentivos de 90% para 80%, se a obra fosse concluída em 36 meses, e o de 70% para 60%, no caso da ocupação em 24 meses. Além disso, a nova legislação fixou um prazo de até 60 dias a partir da assinatura do contrato de concessão do direito real de uso para o início das obras de construção civil, sob pena de cancelamento dos incentivos.

A empresa entrou com Mandado de Segurança no Tribunal de Justiça do Distrito Federal, pedindo que fosse declarada ilegal a portaria editada pelo secretário de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia do Distrito Federal, que cancelou todos os incentivos econômicos concedidos no contrato. Alegou que a aplicação de legislação posterior à data da assinatura do contrato feriu o direito adquirido e o ato jurídico perfeito.

O Conselho Especial do Tribunal de Justiça do Distrito Federal negou a segurança à empresa sob argumento de que a existência implícita de cláusulas exorbitantes no contrato administrativo assegura a supremacia do poder público contratante sobre o particular.

O ministro João Otávio de Noronha, relator do processo no STJ, afirmou que a administração pública tem poder para alterar seus contratos administrativos, razão pela qual efetivamente não pode o particular, ao contratar com o ente público, adquirir direito à imutabilidade do contrato ou à sua execução integral.

Mas a administração, ao modificar o contrato, principalmente se as mudanças introduzidas ocasionam prejuízo ao particular, deve consultar o interessado. Para o ministro, a alegação do governo do Distrito Federal de que a firma não havia ainda sequer iniciado as obras necessárias para a construção não são suficientes para dar razão para alterar o contrato e cassar os benefícios ajustados.

Para o relator, a administração pública transgrediu o princípio da ampla defesa, da boa-fé do particular e da razoabilidade, principalmente porque havia uma cláusula no contrato que especificava que qualquer

alteração só poderia ser efetivada mediante acordo entre as partes. Por isso, o ministro acolheu o pedido de Mandado de Segurança para manter as condições estabelecidas à época da assinatura do contrato administrativo, com os prazos e os incentivos garantidos anteriormente.

RMS 14.924

Date Created

04/10/2005