



Processo: 0219536-54.2013.8.19.0001

Classe/Assunto: Procedimento Ordinário - Anulação/nulidade de Ato Administrativo / Atos Administrativos  
Autor: CENTRO ESPORTIVO DE ULTRALEVE  
Rêu: MUNICIPIO DO RIO DE JANEIRO  
Rêu: CONCESSIONARIA RIO MAIS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz

Alessandra Cristina Turfesson Peixoto

Em 27/06/2013

### Decisão

Trata-se de requerimento cautelar, apresentado pelo Centro Esportivo de Ultraleve, em face do Município do Rio de Janeiro e da Concessionária Rio Mais, em que se pede a permanência do autor na posse do imóvel situado à Av. Embaixador Abelardo Bueno s/no., Jacarepaguá.

Em breve síntese, após ter havido contratos com o Ill Comar da Aeronáutica (contratos de comodato e de locação), tendo por objeto esta mesma posse, informa, o autor ter havido o reconhecimento formal desta pelo poder público estadual, através da celebração de termo de autorização e transferência de posse cummulada com obrigação de fazer, com data de 02.09.98.

Em 07.11.07, ocorreu a transferência superveniente do domínio do imóvel em que exerce a posse, o autor, ao Município do Rio de Janeiro, indicado réu desta demanda. O outro réu indicado, a Concessionária Rio Mais, é identificada como a promissária adquirente deste bem.

Como consequência, é importante analisar a natureza jurídica do termo acima mencionado, que o requerente afirma ter caráter contratual.

Verifica-se, assim, a fls. 79/81, que este documento contém obrigações atribuídas ao ente público, dentre elas a obrigação de outorga de termo de cessão de uso do imóvel, mencionada pelo autor em sua petição inicial. Por outro lado, poucas ou irrelevantes são as obrigações atribuídas ao autor neste termo de autorização. Lê-se, na cláusula terceira do termo de autorização, que o autor estaria obrigado, apenas, a não transferir os direitos do termo a terceiros, e a utilizar o imóvel conforme os fins previstos na cláusula primeira, vedada sua utilização para atividades ilegais, previsão que vai ao encontro do conteúdo da cláusula primeira do documento.

Concluo, desta forma, pela ausência de bilateralidade atributiva deste termo, que permitiria afirmar sua natureza contratual, porque à importante obrigação atribuída ao poder público naquele termo de autorização não corresponde uma obrigação de importância equivalente atribuída ao beneficiário indicado, i.e., ao autor. É verdade que a denominação de um negócio jurídico não deve ser tomada de forma definitiva para sua definição, mas também é verdade que não basta seja, um



Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça  
Comarca da Capital  
Cartório da 3ª Vara da Fazenda Pública  
Avenida Braga, 115 Laminha 1 - 4ª andar CEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 2588-2427 e-mail:  
cap03vfaz@tjrf.jus.br

documento, assinado por duas partes para que seja chamado/considerado contrato. É necessária a equivalência das obrigações atribuídas às partes, que não verifco no caso concreto. Não fora sequer estabelecida uma remuneração devida pelo autor como contrapartida da utilização da área pública.

Com relação à obrigação estabelecida nos parágrafos segundo e terceiros da cláusula segunda deste termo, em que o ente se vincula à "outorga do termo de concessão de uso, como direito real resolúvel", e isso pelo prazo de 99 anos, renovável por igual período, é relevante o argumento apresentado pelo autor, consubstanciado na teoria da confiança - e com fundamento nesta promessa - que lhe permitido acreditar na permanência e manutenção da posse do imóvel por período de tempo importante.

Mas deve ser destacada a natureza especial da parte em questão. É verdade que a administração pública deve buscar coerência em seu comportamento, mas a prevalência do interesse público que representa autoriza mesmo a revisão de suas decisões, tal como indicado no enunciado no. 473 da Súmula de Jurisprudência Dominante do Supremo Tribunal Federal.

Nem se diga que o autor teria adquirido o direito de permanência no imóvel, porque o termo de autorização contém apenas promessa neste sentido, e ainda condicionada a certas providências que seriam realizadas pela administração pública. Não se pode afirmar que está adquirido o direito de posse do imóvel, portanto.

Entretanto, o decreto que revoga o termo de autorização, apresentado a fls. 92 dos autos, e com data de 10.01.13, tem eficácia imediata, e desconsidera as dificuldades de remoção das aeronaves do local e relocação de bens desta natureza e tamanho. Importante ainda destacar que foram apresentados indicativos de que as partes estavam em tratativas de acordo para remoção do clube para outra localidade, e mesmo para indenização do autor, permitindo afirmar que o poder público conhece a circunstância da permanência do autor no imóvel, sendo inadequado o prazo conferido para sua desocupação. Pode-se afirmar, ainda, que estas tratativas autorizaram, de alguma forma, esta sua permanência no local, ou ao menos impediram que providenciasse de imediato a mudança da sede do clube, conferindo que o poder público indicaria lugar adequado para sua instalação, e aqui sim está legitimamente referida a aplicação da teoria da confiança. Sem mencionar que o autor tinha justo título, até a edição daquele decreto, para ocupação do imóvel, sendo possuidor de boa-fé, condição que não pode ser ignorada.

Como consequência, e considerando que o autor mesmo informa, em sua petição inicial, que são necessários ao menos três meses para preparo de outro imóvel para recebimento das aeronaves, tomo em consideração este lapso temporal, a dificuldade de alteração da sede indicada, e a boa-fé com que se houve o autor, e estabeleço um prazo de permanência no local de nove meses, para que faça os arranjos necessários à desocupação da área e remoção das aeronaves.

Por fim, e considerando que o benefício econômico pretendido pela parte autora é no mínimo equivalente ao valor de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) pelos quais reclama direito de relocação do bem, determino alteração do valor da causa para este valor, ainda que haja benefício econômico remanescente a avaliar.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 28/06/2013.

  
Alessandra Cristina Turvesson Peixoto - Juiz Auxiliar

ANAFAGUNDES