



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579493 - DF (2024/0062777-1)

RELATOR : MINISTRO FRANCISCO FALCÃO
AGRAVANTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VINICIUS DE MOURA XAVIER - DF031581
LUCAS PALHANO DE ALBUQUERQUE - DF034087
AGRAVADO : LEGIAO DA BOA VONTADE
OUTRO NOME : LEGIÃO DA BOA VONTADE LBV
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
MIRIAN RIBEIRO RODRIGUES DE MELLO GONÇALVES -
DF017956
LUIZ AUGUSTO CURADO SIUFI - SP205525

EMENTA

Não foi possível substituir a variável

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator.

A Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 27 de agosto de 2024.

Ministro Francisco Falcão
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2579493 - DF (2024/0062777-1)

RELATOR : **MINISTRO FRANCISCO FALCÃO**
AGRAVANTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VINICIUS DE MOURA XAVIER - DF031581
LUCAS PALHANO DE ALBUQUERQUE - DF034087
AGRAVADO : LEGIAO DA BOA VONTADE
OUTRO NOME : LEGIÃO DA BOA VONTADE LBV
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
MIRIAN RIBEIRO RODRIGUES DE MELLO GONÇALVES -
DF017956
LUIZ AUGUSTO CURADO SIUFI - SP205525

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. ADMINISTRATIVO. AÇÃO ORDINÁRIA. OCUPAÇÃO E USO IRREGULAR DE IMÓVEL PÚBLICO. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 489 E 1.013 DO CPC. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. SÚMULA N. 280 DO STF.

I - Na origem, trata-se de ação ordinária objetivando a indenização por ocupação e uso irregular de imóvel público ante a extinção de contrato de concessão de Direito Real de Uso. Na sentença, o processo foi extinto com resolução de mérito. No Tribunal *a quo*, a sentença foi mantida.

II - Segundo a recorrente ocorreu a violação do art. 1.013, § 3º, do CPC/2015, pelo fato do Tribunal *a quo* ter aduzido que a causa se encontrava madura para julgamento e ter fundamentado o *decisum* no fato que não foi apurado "no curso do processo em apreço os valores efetivamente pagos à LBV pela referida empresa", bem como na ausência de "mínimo indício de prova de que se trata de locações com finalidade lucrativa". Afirmou que houve o cerceamento de defesa, pois o Tribunal de origem deveria ter determinado o retorno dos autos ao Juízo de origem para que lhe fosse possibilitada a produção de provas.

III - A alegação não deve prosperar. Isso porque o entendimento firmado no acórdão encontra respaldo na jurisprudência desta Corte no sentido de que a aplicação do instituto da causa madura não fica obstada, mesmo na hipótese em que tenha sido extinto o processo com julgamento

de mérito, em face do reconhecimento da decadência, caducidade ou prescrição pelo Juízo primevo, como na espécie. Nesse sentido: AgInt no AREsp n. 2.296.450/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023; AgInt no REsp n. 1.720.359/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1º/7/2022; AgRg no AREsp n. 533.430/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 7/10/2014, DJe de 27/11/2014.

IV - No que concerne à alegação de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, e de cerceamento de defesa, em razão da ausência de fundamentação do acórdão recorrido para a aplicação da teoria da causa madura e de não dar oportunidade para a produção de provas, têm-se que o Tribunal de origem concluiu pela desnecessidade de dilação probatória para análise do mérito diante da manifestação das partes no sentido de não haver interesse para a produção e juntada de novas provas, o que se extrai dos seguintes excertos (fl. 2046): "(...) Mantido o entendimento exarado pelo STJ, de que não houve prescrição da pretensão inicial, deve ser cassada a sentença de primeiro grau, que havia suscitado e afirmado a prejudicial de mérito, de ofício, com o consequente prosseguimento do feito, para julgamento do mérito do litígio. Destaco que a análise dos autos revela ser desnecessária a remessa dos autos à instância de origem para julgamento de mérito, uma vez que as partes não se propuseram a produzir provas na fase instrutória (ID 22419004 - Pág. 3/5), de modo que a causa está madura para julgamento neste segundo grau de jurisdição. (...) Nesse sentido, a reforma dessa conclusão exige revolvimento fático-probatório, procedimento vedado no âmbito do Recurso Especial, diante da incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial). A respeito das alegações de violação dos arts. 186, 927, 944, do CC/2002, tidos como inobservados pelo Tribunal de origem no momento de fixação do valor da indenização para a reparação pelos danos materiais causados pela ocupação irregular do imóvel pela LBV, o Tribunal *a quo* fundamentou os critérios utilizados para a fixação do valor da reparação nos seguintes termos (fls. 2047-2055) : (...) b) CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO IMÓVEL: (...) Trata-se de concessão onerosa, dada sem licitação pela TERRACAP com amparo no art. 4º do Decreto Distrital nº 11.569/89, que dispõe: “A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP poderá celebrar concessão de direito real de uso com entidades sem fins lucrativos, desde que consideradas de relevante interesse público, a juízo do Governador do Distrito Federal, obedecidas as condições deste Decreto.” Com fundamento no referido dispositivo normativo, o motivo elencado para a concessão de direito real de uso pela TERRACAP à LBV foi possibilitar o fomento de atividades filantrópicas, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, conforme disposto no preâmbulo do contrato de ID 22418990 - Pág. 53. b-2) Destaco ser notório que finalidade social da LBV atende ao referido objetivo, tratando-se de entidade que se apresenta como “...uma associação

civil de direito privado, sem fins econômicos, com atuação preponderante na Assistência Social, que também oferece Educação Básica e técnica profissionalizante, além de realizar ações humanitárias, culturais e de comunicação social e educativa. Atua nas cinco regiões do país, em prol de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade social, somando ao auxílio material os valores da Espiritualidade Ecumênica.” Não há notícias de vício na formação do contrato, e a LBV atendeu as obrigações assumidas, realizando expressivo investimento para o estabelecimento de sua sede institucional, um vasto centro educacional, além do notório “Templo da Boa Vontade”, obra arquitetônica destacada desta Capital Federal, que atrai turistas e peregrinos. DESTACO QUE: A LBV também cumpriu contrato quanto ao pagamento da taxa de ocupação e manutenção da regularidade física e fiscal do imóvel, não havendo notícias no processo de inadimplemento contratual, considerando os dez anos de vigência do ajuste. (...) f) DO VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA PELA OCUPAÇÃO IRREGULAR DO IMÓVEL. f.1) Também não comporta acolhimento o pedido de fixação da reparação de danos pelo valor mensal de R\$ 99.651,00 (noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais), valor este que foi indicado pela TERRACAP sob alegação de que seria equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, em apuração unilateral realizada em maio de 2012. O acolhimento da pretensão deduzida representaria violação da finalidade do contrato de concessão de direito real de uso objeto do litígio, que não se prestava ao incremento patrimonial ou à obtenção de rendimentos econômicos pela TERRACAP. f.2) Trata-se de contrato realizado com fundamento no art. 4º, do Decreto Distrital nº 11.569/89, para o fomento de atividade filantrópica, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, considerando a relevância social dessas atividades, por decisão do então Governador do Distrito Federal (ID 22418990 - Pág. 53). Não se tem notícias de irregularidade na formação do contrato ou de descumprimento das obrigações assumidas pela LBV durante a vigência do ajuste, entre os anos de 1989 e 1999, sendo notório que representa instituição socialmente relevante, que mantém, até os dias atuais entidade filantrópica dedicada à mesma finalidade disposta no contrato. Reitero que era justa a expectativa da LBV pela renovação do prazo de vigência do contrato, como permitido pelo instrumento contratual e orientado pelo art. 6º, I, do Decreto Distrital nº 11.569/89, considerando o estímulo recebido do Estado para estabelecer suas atividades no imóvel, mediante realização de expressivo investimento. f.3) Portanto, deve ser atribuído à TERRACAP o motivo da manutenção de ocupação irregular do imóvel entre os anos de 1999 e 2006, diante da inércia em viabilizar esperada e lícita renovação contratual, e pela postulação judicial tardia de restituição do bem, apenas depois de já ter alienado o imóvel à própria LBV. (...) Nesse contexto, de modo a preservar a finalidade do contrato de concessão de direito real uso, de acordo com o fundamento jurídico instituído pelo Decreto Distrital nº 11.569/89, verifica-

se que a indenização pela ocupação irregular do imóvel, desde o final do contrato até a aquisição pela LBV, deve adotar como parâmetro o valor atualizado da taxa de ocupação que havia sido originalmente ajustada na Cláusula Sexta do instrumento contratual (ID22418990 - Pág. 55) Destaco que a referida cláusula contratual previa o pagamento de taxa de ocupação mensal de NCZ\$ 194,81 (cento e noventa e quatro cruzados novos e oitenta e um centavos), corrigidos monetariamente desde a datada a assinatura do contrato pelo BTN ou outro índice de correção monetária oficial equivalente. f.5) Coadunando com esses argumentos, consta manifestação técnica internada TERACAP, no ID 22418993 - Pág. 30, ressaltando que “...não haveria problema em se tomar os valores da taxa de ocupação anteriormente aplicada somente Como referência a uma eventual propositura de uma ação de indenização a título de perdas e danos.” (...) EM CONCLUSÃO: Diante do exposto, determino que a reparação de danos devida à TERRACAP pela ocupação irregular do imóvel pela LBV seja apurada de acordo com o valor atualizado da taxa de ocupação originalmente ajustada na Cláusula Sexta do instrumento contratual (ID 22418990 - Pág. 55). (...)”

V - Nota-se que o Tribunal de origem, analisando a finalidade do contrato de concessão de direito real de uso do imóvel, concluiu que a concessão inicial não se prestava ao incremento patrimonial ou à obtenção de rendimentos econômicos à recorrente, mas para o fomento de atividades filantrópicas e consideradas de relevância social.

VI - Asseverou que o próprio contrato de concessão possuía a cláusula de pagamento de taxa de ocupação mensal, com estipulação de índice de correção monetária e que a reparação do dano material, acarretado pelo uso irregular do imóvel após o termino da concessão, nesse ponto, deveria observar a contraprestação originariamente pactuada entre as partes, uma vez que não foi provada a alteração de destinação do uso do imóvel, como também não houve mudança na condição de entidade filantrópica sem fins lucrativos da LBV. Nesse passo, para se deduzir de modo diverso do aresto vergastado e fixar critérios diferentes de fixação do valor da indenização do dano material, como pretende o recorrente, seria necessário proceder ao reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, bem como reanalisar o preenchimento das condições de cláusulas contratuais firmadas entre as partes, providências impossíveis pela via estreita do recurso especial, ante as incidências dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes: AgInt no REsp n. 2.111.654/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 2/5/2024; AgInt no AREsp n. 2.408.506/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 23/5/2024; AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.407.319/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.

VII - Demais disso, em análise ao acórdão recorrido, verifica-se

que o Tribunal *a quo*, para decidir sobre o valor da indenização devida pela ocupação irregular, interpretou legislação local, *in casu*, o Decreto distrital n. 11.563/1989, para decidir que o contrato de concessão firmado entre a recorrente e a LBV era para o fomento de atividade filantrópica, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, o que implica a inviabilidade do recurso especial, aplicando-se, por analogia, o teor do enunciado n. 280 da Súmula do STF, que assim dispõe: “Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário.”

VIII - Já quanto à alegada violação do art. 884, do CC/2002, em razão da conclusão do *decisum* pela inexistência do dever de reparação da recorrente pela LBV, configurando o enriquecimento ilícito da instituição filantrópica pelo recebimento de valores pela locação de partes do imóvel, o Tribunal de origem entendeu que as provas produzidas e juntadas aos autos não demonstraram a procedência do pedido, uma vez que não foi comprovada qualquer relação locatícia irregular no prazo de vigência do contrato de concessão e constatou a ausência de desvio de finalidade no uso do imóvel, mesmo após o fim da relação contratual, apresentado as seguintes razões de convencimento (fls. 2.055-2.057): "(...) A respeito da matéria, cumpre destacar a restrição disposta no art. 7º, IV, do Decreto Distrital nº 11.569/89, que fundamenta a concessão de uso dada à LBV no ano de 1989: Art. 7º - Será considerada inadimplente para os efeitos legais, ensejando, nesses casos, a rescisão contratual a entidade que: (...) IV - dar ao terreno finalidade diversa daquela objeto da concessão. Em atenção à referida previsão normativa, o contrato dispõe na cláusula quarta que “...o imóvel objeto do presente instrumento não poderá ser cedido, emprestado, alineado ou transferido a terceiros, a qualquer título, sob pena de rescisão deste Termo, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.” (ID 22418990 - Pág. 54) Não se verifica prova do descumprimento dessas disposições pela LBV, durante a vigência da relação contratual. Com efeito, não restou demonstrada qualquer relação locatícia irregular no prazo de vigência do contrato de concessão, estabelecido entre os anos de 1989 e 1999, sendo certo que, findo o prazo ajustado, restou rescindida a relação jurídica contratual, de pleno direito, o que obsta que a TERRACAP pretenda prorrogar os efeitos e as restrições do contrato para além do prazo de vigência. (...) Com efeito, não procede a alegação de que teria havido locação do imóvel para duas empresas durante todo o período em que o imóvel esteve em poder da LBV, com objetivo ilegal de obtenção de lucro “...à custa do uso indevido do bem público”, ao contrário do sustentado pela TERRACAP na petição inicial. (...) Com relação a empresa TSC – CONSULTORIA, TREINAMENTO E SISTEMAS LTDA consta dos autos instrumentos contratuais firmados entre os anos de 2003 e 2004 para alocação de espaços na sede da LBV (ID 22418997 - Pág. 99 e seguintes), sendo que sequer houve o cumprimento do ajuste pela empresa locatária, o que deu ensejo à instauração da ação de despejo nº 2006.01.1.004438-0. E não foi apurado no curso do processo em apreço os valores efetivamente

pagos à LBV pela referida empresa. Com relação à empresa FORTIUM – EDITORA E TREINAMENTO LTDA, não há nenhuma informação específica sobre datas ou valores de contratos, mas apenas uma menção à existência de suposta locação em relatório elaborado pela TERRACAP no dia 4 de janeiro de 2006 (ID 22418997 - Pág. 113), sendo que nada a esse respeito foi comprovado no processo, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa. Ressalto, por fim, que ainda que tenha subsistido a locação de partes do imóvel, depois de encerrada a relação contratual mantida entre as partes, não houve a alteração da destinação principal do imóvel, e não há o mínimo indício de prova de que se trata de locações com finalidade lucrativa. O que se evidencia é uma possível locação parcial para atividade de ensino complementar, compatível com as regras urbanísticas e volvida à arrecadação de recursos para manutenção da atividade filantrópica, sem finalidade lucrativa, evitando, inclusive, a subutilização do espaço, o que basta para afastar a caracterização de desvio de finalidade. (...) Assim, a locação parcial de espaço interno das construções realizadas pela LBV para o desenvolvimento de atividade de ensino, depois de extinto o contrato de concessão mantido com a TERRACAP, nas condições do processo em apreço, em um juízo de razoabilidade e proporcionalidade, revela que a locação não descaracteriza a finalidade da destinação do imóvel e está destinada à obtenção em recursos financeiros necessários à manutenção da instituição filantrópica e do próprio bem. (...)"

IX - Nesse ponto, novamente, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção dos autos, decidiu que não ocorreu enriquecimento ilícito e concluiu pela inexistência do desvio de finalidade do imóvel, objeto da concessão, de acordo com as provas contidas nos autos, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ. Precedentes: AgInt no REsp n. 1.795.652/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024; AgInt no AREsp n. 863.495/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 26/5/2023; AgInt no AREsp n. 1.979.205/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 20/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.921.376/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 3/10/2022; AgInt no AREsp n. 1.947.464/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 23/6/2022 e AREsp n. 1.677.122/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 10/5/2021.

X - Agravo interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto contra decisão que conheceu do agravo e não conheceu do recurso especial, fundamentado no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, visando reformar acórdão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal, assim ementado:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS. PRESCRIÇÃO AFASTADA PELO STJ. REITERAÇÃO INVIABILIDADE. SENTENÇA CASSADA. MÉRITO. CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PELA TERRACAP À ENTIDADE FILANTRÓPICA - LBV. DECRETO DISTRITAL Nº 11.569/89. TÉRMINO DO PRAZO. CLÁUSULA RESOLUTÓRIA EXPRESSA. INDEFINIÇÃO A TERRACAP SOBRE A RETOMADA DO BEM. IMÓVEL ADQUIRIDO PELA LBV POSTERIORMENTE, EM LICITAÇÃO. PEDIDO DEREPARAÇÃO DE DANOS PELA MANUTENÇÃO DA OCUPAÇÃO IRREGULAR. REPARAÇÃO DEVIDA DESDE O FIM DO PRAZO CONTRATUAL ATÉ A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL PELA CONCESSIONÁRIA. LIMITADA PELO PRAZO PRESCRICIONAL DE DEZ ANOS. PRESERVAÇÃO DA FINALIDADE DO CONTRATO. INDENIZAÇÃO A SER APURADA DE ACORDO COM O VALOR ATUALIZADO DA TAXA DE OCUPAÇÃO. REPARAÇÃO DE DANOS POR SUPOSTA LOCAÇÃO ILÍCITA DO IMÓVEL. NÃO COMPROVAÇÃO. PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

1. Inviável o conhecimento da arguição de prescrição reiterada pela ré, em razão da preclusão, considerando a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp 1.645.017/DF, que afastou a arguição de prescrição e determinou o re julgamento da causa, mediante aplicação da prescrição decenal disposta no art. 205 do CC.

2. Mantido o entendimento exarado pelo STJ, de que não houve prescrição da pretensão inicial, deve ser cassada a sentença de primeiro grau, que havia suscitado e afirmado a prescrição de ofício, com o consequente julgamento do mérito do litígio, na forma do art. 1.013, § 3º, I, do CPC.

3. Cassada a sentença de primeiro grau, com a desconstituição da resolução empreendida a respeito da fixação de honorários advocatícios sucumbenciais, resta prejudicado o recurso de apelação volvido à majoração da verba honorária, que deve ser valorada em novo julgamento de mérito.

4. Cuida-se de concessão de direito real de uso dada pela TERRACAP à LBV com fundamento no art. 4º do Decreto Distrital nº 11.569/89, para o fomento de atividades filantrópicas, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, podendo-se constatar que, por indefinição a respeito da destinação do imóvel, provocada pela TERRACAP, a ocupação exercida pela LBV passou a ser irregular a partir de 26 de setembro de 1999, diante do esgotamento do prazo contratual.

4.1. Contudo, antes de ser reivindicada a retomada do bem em juízo, houve a aquisição do imóvel pela própria LBV, em licitação lícita e regular, com resultado homologado em 13 de março de 2006, conforme decidido no Mandado de Segurança nº 2006.01.1.036503-7, em provimento judicial transitado em julgado.

5. Era justa a expectativa da LBV pela renovação do prazo de vigência do contrato, como permitido pelo instrumento contratual e orientado pelo art. 6º, I, do Decreto Distrital nº 11.569/89, considerando o estímulo recebido do Estado para estabelecer suas atividades no imóvel, mediante realização de expressivo investimento, devendo ser atribuído à TERRACAP o motivo da manutenção de ocupação irregular do imóvel entre os anos de 1999 e 2006, diante da inércia em viabilizar a renovação contratual e pela postulação judicial tardia de restituição do bem, em ação de reintegração de posse ajuizada depois de já ter alienado o imóvel à própria LBV.

5.1. Ainda assim, considerando a subsistência de cláusula resolutória expressa e que foi cessado o pagamento da taxa de ocupação, é devida reparação de danos pela ocupação irregular de imóvel público, desde o fim do prazo da concessão de direito real de uso até a regularização da situação, pela posterior aquisição da propriedade em licitação, respeitado o prazo prescricional decenal afirmado pelo STJ.

6. De modo a preservar a finalidade do contrato de concessão de direito real uso, de acordo com o fundamento jurídico instituído pelo Decreto Distrital nº 11.569/89, a indenização pela ocupação irregular do imóvel deve adotar como parâmetro o valor atualizado da taxa de ocupação, sendo excessivo e injustificável o valor proposto pela TERRACAP, notadamente porque a relação jurídica em apreço não se prestava ao incremento patrimonial ou à obtenção de rendimentos econômicos pela Empresa Pública.

7. Não restou demonstrada qualquer relação locatícia irregular pela LBV no prazo de vigência do contrato de concessão de direito real de uso, sendo certo que, após a rescisão operada por cláusula resolutória expressa, em razão do fim do prazo ajustado, não restaram prorrogados os efeitos e as restrições contratuais fixadas em benefício da TERRACAP, de modo que deve ser jugado improcedente o pedido de reparação de danos, deduzido sob alegação de locação indevida.

8. É notório que a LBV não alterou a destinação do imóvel, pois sempre manteve neste a sua sede e o desempenho de suas atividades institucionais, de modo que foi respeitada a norma contida no art. 7º, IV, do Decreto Distrital nº 11.569/89.

8.1. Ainda que tenha subsistido a locação de espaços internos para o desenvolvimento de atividade de ensino diversas, depois de encerrada a relação contratual mantida com a TERRACAP, a situação apurada nos autos, em um juízo de razoabilidade e proporcionalidade, revela que a locação não descaracteriza a finalidade da destinação do imóvel e que não tem finalidade lucrativa, pois estava volvida à obtenção de recursos financeiros necessários à manutenção da instituição filantrópica mantida pela LBV e do próprio bem imóvel.

9. Sentença cassada em cumprimento à decisão proferida pelo STJ, para afastar a incidência da prescrição. Prejudicado o apelo interposto pela LBV, visando a majoração dos honorários sucumbenciais. Apelo da TERRACAP parcialmente provindo. Processo julgado parcialmente procedente, na forma do art. 1.013, § 3º, I, do CPC.

A decisão recorrida tem o seguinte dispositivo: "Ante o exposto, com fulcro no art. 253, parágrafo único, II, a, do RISTJ, conheço do Agravo, para não conhecer do Recurso Especial."

No agravo interno, a parte recorrente traz, resumidamente, os seguintes argumentos:

Em que pese o comum brilhantismo das decisões de Sua Excelência, Ministro Francisco Falcão, coma devida vênia, não prosperam quaisquer dos fundamentos apontados na decisão recorrida.

Inicialmente impõe-nos demonstrar que o acórdão enfrentado por recurso especial, ao contrário do entendimento do Il. Relator, acarretou negativa de vigência ao artigo 1.013, § 3º, inciso I e ao artigo 489, § 1º, inciso I

V do CPC, porque a solução se deu de maneira genérica, estereotipada e sem análise dos argumentos expostos, acarretando evidente negativa de prestação jurisdicional por vício na fundamentação.

Conforme remansosa jurisprudência desta corte, a demanda se encontra pronta para julgamento "quando instaurada a relação processual e encerrada a necessária instrução do processo, assegurado às partes o amplo direito de deduzir alegações, de requerer a produção das provas que entender necessárias para demonstrar o próprio direito material e de impugnar as teses e as provas apresentadas pela parte contrária"(REsp 1.340.800/CE, Rel. LUIS FELIPE SALOMÃO, Quarta Turma, DJe de 4/12/2017)Nesse passo, como dito nas razões recursais, o acórdão recorrido decorre de uma tendência de grave violação à garantia de fundamentação das decisões judiciais, que sistemicamente afeta as demais garantias a ela correlacionadas.

[...]

Afinal, vive-se o processo justo na teoria, no mundo do dever ser; mas no mundo real experimenta-se uma afronta diária às garantias processuais em nome de uma eficácia

numérica, quantitativa, desconsiderando-se a especificidade de cada caso.

O acórdão recorrido, ao tempo em que aduz que a causa está madura para julgamento, afirma, por outro lado, que “não foi apurado no curso do processo em apreço os valores efetivamente pagos à LBV pela referida empresa.” Conforme já acima afirmado, o acórdão recorrido, em que pese tenha aduzido que a causa se encontrava madura para julgamento, fundamentou a sua decisão no fato de que “não foi apurado no curso do processo em apreço os valores efetivamente pagos à LBV pela referida empresa”, bem como na ausência de “mínimo indício de prova de que se trata de locações com finalidade lucrativa.”

É o relatório.

VOTO

O agravo interno não merece provimento.

A parte agravante repisa os mesmos argumentos já analisados na decisão recorrida.

Segundo a recorrente ocorreu a violação do art. 1.013, § 3º, do CPC/2015, pelo fato do Tribunal *a quo* ter aduzido que a causa se encontrava madura para julgamento e ter fundamentado o *decisum* no fato que não foi apurado "no curso do processo em apreço os valores efetivamente pagos à LBV pela referida empresa", bem como na ausência de "mínimo indício de prova de que se trata de locações com finalidade lucrativa". Afirmou que houve o cerceamento de defesa, pois o Tribunal de origem deveria ter determinado o retorno dos autos ao Juízo de origem para que lhe fosse possibilitada a produção de provas.

A alegação não deve prosperar. Isso porque o entendimento firmado no acórdão encontra respaldo na jurisprudência desta Corte no sentido de que a aplicação do instituto da causa madura não fica obstada, mesmo na hipótese em que tenha sido extinto o processo com julgamento de mérito, em face do reconhecimento da decadência, caducidade ou prescrição pelo Juízo primevo, como na espécie. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE COBRANÇA - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO AO RECLAMO. INSURGÊNCIA RECURSAL DO DEMANDADO.

1. Não há falar em ofensa aos arts. 489 e 1022 do CPC/15, porquanto todas as questões fundamentais ao deslinde da controvérsia foram apreciadas pelo Tribunal a quo, sendo que não caracteriza omissão ou falta de fundamentação a mera decisão contrária ao interesse da parte, tal como na hipótese dos autos.

2. No caso, a Corte de origem asseverou que deve ser aplicado o mesmo prazo prescricional (dez anos) tanto para a pretensão de cobrança do principal como para cobrança dos juros, entendimento que se amolda à jurisprudência desta Casa. Incidência da Súmula 83/STJ.

3. De acordo com entendimento pacificado no STJ, a "teoria da causa madura pode ser aplicada quando o tribunal reforma a sentença que reconhece a prescrição ou a decadência, desde que a demanda esteja em condições de imediato julgamento, sem a necessidade de dilação probatória." (REsp 1.845.754/ES, rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 31/08/2021).

3.1. O Colegiado estadual, soberano no exame do conjunto fático-probatório dos autos, concluiu pela desnecessidade de produzir prova pericial na hipótese, de modo que não configura o aludido cerceamento quando o julgador, entendendo substancialmente instruído o feito, motiva a sua decisão na existência de elementos suficientes para formação da sua convicção. No caso, o indeferimento da prova pericial requerida inseriu-se no âmbito do livre convencimento motivado do julgador. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Esta Corte Superior entende que, havendo indícios suficientes da prática de agiotagem, nos termos da Medida Provisória nº 2.172-32, é possível a inversão do ônus da prova, imputando-se, assim, ao credor a responsabilidade pela comprovação da regularidade jurídica da cobrança. Incidência da Súmula 83/STJ.

4.1. A pretensão de alterar o entendimento acerca da inexistência de indícios de agiotagem a fim de permitir a inversão do ônus da prova ensejaria o revolvimento do suporte fático-probatório, inviável em sede de recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7/STJ.

5. Para chegar à conclusão diversa da que chegou a Corte de origem, no sentido de se reconhecer a improcedência da ação de cobrança, seria necessário reapreciar os fatos e as cláusulas do mútuo pactuado entre as partes, o que é inadmissível em sede de recurso especial, por vedação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

6. É evidente a deficiência na fundamentação do apelo extremo, pois apresenta razões dissociadas do que foi decidido pelo acórdão recorrido, circunstância atrativa da Súmula 284/STF.

7. A incidência dos referidos óbices sumulares impede o conhecimento do recurso lastreado na alínea "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, ante a inexistência de similitude fática. Precedentes.

8. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.296.450/DF, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 28/8/2023, DJe de 31/8/2023.)

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. TEORIA DA CAUSA MADURA. APLICAÇÃO.

1. Há manifesta ausência de prequestionamento, a atrair a aplicação da Súmula 211 do STJ, quando os conteúdos dos preceitos legais tidos por violados não são examinados na origem, mesmo após opostos embargos de declaração.

2. Segundo o entendimento desta Corte de Justiça, para reconhecer o prequestionamento ficto de que trata o art. 1.025 do CPC/2015, na via do especial, impõe-se ao recorrente a indicação de contrariedade ao art. 1.022 do CPC/2015, o que não ocorreu.

3. De acordo com entendimento pacificado no STJ, a "teoria da causa madura pode ser aplicada quando o tribunal reforma a sentença que reconhece a prescrição ou a decadência, desde que a demanda esteja em condições de imediato julgamento, sem a necessidade de dilação probatória." (REsp 1.845.754/ES, rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Terceira Turma, DJe 31/08/2021).

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt no REsp n. 1.720.359/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 27/6/2022, DJe de 1/7/2022.)

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO FISCAL. TEORIA DA

CAUSA MADURA. QUESTÃO DE FATO E DE DIREITO. AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. POSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ.

1. O Tribunal a quo proveu a Apelação para reformar sentença de extinção do processo sem resolução de mérito e, com base no art. 515, § 3º, do CPC, julgou procedente o pedido inicial.

2. Não se pode conhecer da discussão suscitada no Recurso Especial acerca da litispendência e da falta de interesse de agir, porquanto tais questões ficaram abarcadas pela preclusão, no momento em que não foram incluídas no Agravo Regimental interposto na origem.

3. Como consequência, a aludida matéria não sofreu o devido prequestionamento no acórdão recorrido, o que atrai o óbice da Súmula 211/STJ: "Inadmissível recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo tribunal a quo".

4. De acordo com precedente da Corte Especial do STJ, "A regra do art. 515, § 3º, do CPC deve ser interpretada em consonância com a preconizada pelo art. 330, I, do CPC, razão pela qual, ainda que a questão seja de direito e de fato, não havendo necessidade de produzir prova (causa madura), poderá o Tribunal julgar desde logo a lide, no exame da apelação interposta contra a sentença que julgara extinto o processo sem resolução de mérito" (EResp 874.507/SC, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Corte Especial, DJe 1º/7/2013).

5. Logo, tendo o Tribunal a quo atestado que não havia necessidade de dilação probatória para análise dos valores dos depósitos, não há falar em equivocada aplicação da teoria da causa madura. Por outro lado, a reforma dessa conclusão exige revolvimento fático-probatório, procedimento vedado no âmbito do Recurso Especial (Súmula 7/STJ).

6. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no AREsp n. 533.430/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 7/10/2014, DJe de 27/11/2014.)

No que concerne à alegação de violação do art. 489, § 1º, IV, do CPC/2015, e de cerceamento de defesa, em razão da ausência de fundamentação do acórdão recorrido para a aplicação da teoria da causa madura e de não dar oportunidade para a produção de provas, têm-se que o Tribunal de origem concluiu pela desnecessidade de dilação probatória para análise do mérito diante da manifestação das partes no sentido de não haver interesse para a produção e juntada de novas provas, o que se extrai dos seguintes excertos (fl. 2046):

(...)

Mantido o entendimento exarado pelo STJ, de que não houve prescrição da pretensão inicial, deve ser cassada a sentença de primeiro grau, que havia suscitado e afirmado a prejudicial de mérito, de ofício, com o consequente prosseguimento do feito, para julgamento do mérito do litígio.

Destaco que a análise dos autos revela ser desnecessária a remessa dos autos à instância de origem para julgamento de mérito, uma vez que as partes não se propuseram a produzir provas na fase instrutória (ID 22419004 - Pág. 3/5), de modo que a causa está madura para julgamento neste segundo grau de jurisdição.

(...)

Nesse sentido, a reforma dessa conclusão exige revolvimento fático-probatório, procedimento vedado no âmbito do Recurso Especial, diante da incidência do óbice da Súmula n. 7/STJ (A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial).

A respeito das alegações de violação dos arts. 186, 927, 944, do CC/2002, tidos como inobservados pelo Tribunal de origem no momento de fixação do valor da indenização para a reparação pelos danos materiais causados pela ocupação irregular do imóvel pela LBV, o

Tribunal *a quo* fundamentou os critérios utilizados para a fixação do valor da reparação nos seguintes termos (fls. 2047-2055) :

(...)

b) CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DO IMÓVEL:

(...)

Trata-se de concessão onerosa, dada sem licitação pela TERRACAP com amparo no art. 4º do Decreto Distrital nº 11.569/89, que dispõe: “A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP poderá celebrar concessão de direito real de uso com entidades sem fins lucrativos, desde que consideradas de relevante interesse público, a juízo do Governador do Distrito Federal, obedecidas as condições deste Decreto.”

Com fundamento no referido dispositivo normativo, o motivo elencado para a concessão de direito real de uso pela TERRACAP à LBV foi possibilitar o fomento de atividades filantrópicas, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, conforme disposto no preâmbulo do contrato de ID 22418990 - Pág. 53.

b-2) Destaco ser notório que finalidade social da LBV atende ao referido objetivo, tratando-se de entidade que se apresenta como “...uma associação civil de direito privado, sem fins econômicos, com atuação preponderante na Assistência Social, que também oferece Educação Básica e técnica profissionalizante, além de realizar ações humanitárias, culturais e de comunicação social e educativa. Atua nas cinco regiões do país, em prol de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade social, somando ao auxílio material os valores da Espiritualidade Ecumênica.”

Não há notícias de vício na formação do contrato, e a LBV atendeu as obrigações assumidas, realizando expressivo investimento para o estabelecimento de sua sede institucional, um vasto centro educacional, além do notório “Templo da Boa Vontade”, obra arquitetônica destacada desta Capital Federal, que atrai turistas e peregrinos.

DESTACO QUE:

A LBV também cumpriu contrato quanto ao pagamento da taxa de ocupação e manutenção da regularidade física e fiscal do imóvel, não havendo notícias no processo de inadimplemento contratual, considerando os dez anos de vigência do ajuste.

(...)

f) DO VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA PELA OCUPAÇÃO IRREGULAR DO IMÓVEL.

f.1) Também não comporta acolhimento o pedido de fixação da reparação de danos pelo valor mensal de R\$ 99.651,00 (noventa e nove mil, seiscentos e cinquenta e um reais), valor este que foi indicado pela TERRACAP sob alegação de que seria equivalente a 1% (um por cento) do valor total do imóvel, em apuração unilateral realizada em maio de 2012.

O acolhimento da pretensão deduzida representaria violação da finalidade do contrato de concessão de direito real de uso objeto do litígio, que não se prestava ao incremento patrimonial ou à obtenção de rendimentos econômicos pela TERRACAP.

f.2) Trata-se de contrato realizado com fundamento no art. 4º, do Decreto Distrital nº 11.569/89, para o fomento de atividade filantrópica, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, considerando a relevância social dessas atividades, por decisão do então Governador do Distrito Federal (ID 22418990 - Pág. 53).

Não se tem notícias de irregularidade na formação do contrato ou de descumprimento das obrigações assumidas pela LBV durante a vigência do ajuste, entre os anos de 1989 e 1999, sendo notório que representa instituição socialmente relevante, que mantém, até os dias atuais entidade filantrópica dedicada à mesma finalidade disposta no contrato.

Reitero que era justa a expectativa da LBV pela renovação do prazo de vigência do contrato, como permitido pelo instrumento contratual e orientado pelo art. 6º, I, do Decreto Distrital nº 11.569/89, considerando o estímulo recebido do Estado para estabelecer suas atividades no imóvel, mediante realização de expressivo investimento.

f.3) Portanto, deve ser atribuído à TERRACAP o motivo da manutenção de ocupação irregular do imóvel entre os anos de 1999 e 2006, diante da inércia em viabilizar esperada e lícita renovação contratual, e pela postulação judicial tardia de restituição do bem, apenas depois de já ter alienado o imóvel à própria LBV.

(...)

Nesse contexto, de modo a preservar a finalidade do contrato de concessão de direito real uso, de acordo com o fundamento jurídico instituído pelo Decreto Distrital nº 11.569/89, verifica-se que a indenização pela ocupação irregular do imóvel, desde o final do contrato até a aquisição pela LBV, deve adotar como parâmetro o valor atualizado da taxa de ocupação que havia sido originalmente ajustada na Cláusula Sexta do instrumento

contratual (ID22418990 - Pág. 55)

Destaco que a referida cláusula contratual previa o pagamento de taxa de ocupação mensal de NCZ\$ 194,81 (cento e noventa e quatro cruzados novos e oitenta e um centavos), corrigidos monetariamente desde a datada a assinatura do contrato pelo BTN ou outro índice de correção monetária oficial equivalente.

f.5) Coadunando com esses argumentos, consta manifestação técnica internada TERACAP, no ID 22418993 - Pág. 30, ressaltando que “...não haveria problema em se tomar os valores da taxa de ocupação anteriormente aplicada somente Como referência a uma eventual propositura de uma ação de indenização a título de perdas e danos.”

(...)

EM CONCLUSÃO:

Diante do exposto, determino que a reparação de danos devida à TERRACAP pela ocupação irregular do imóvel pela LBV seja apurada de acordo com o valor atualizado da taxa de ocupação originalmente ajustada na Cláusula Sexta do instrumento contratual (ID 22418990 - Pág. 55).

(...)

Nota-se que o Tribunal de origem, analisando a finalidade do contrato de concessão de direito real de uso do imóvel, concluiu que a concessão inicial não se prestava ao incremento patrimonial ou à obtenção de rendimentos econômicos à recorrente, mas para o fomento de atividades filantrópicas e consideradas de relevância social.

Asseverou que o próprio contrato de concessão possuía a cláusula de pagamento de taxa de ocupação mensal, com estipulação de índice de correção monetária e que a reparação do dano material, acarretado pelo uso irregular do imóvel após o término da concessão, nesse ponto, deveria observar a contraprestação originariamente pactuada entre as partes, uma vez que não foi provada a alteração de destinação do uso do imóvel, como também não houve mudança na condição de entidade filantrópica sem fins lucrativos da LBV.

Nesse passo, para se deduzir de modo diverso do aresto vergastado e fixar critérios diferentes de fixação do valor da indenização do dano material, como pretende o recorrente, seria necessário proceder ao reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, bem como reanalisar o preenchimento das condições de cláusulas contratuais firmadas entre as partes, providências impossíveis pela via estreita do recurso especial, ante as incidências dos óbices das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. FUNDAMENTO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 182/STJ. ANS. PLANO DE SAÚDE. PROPORCIONALIDADE DA MULTA APLICADA E CONDIÇÕES PARA A CELEBRAÇÃO DE TAC. QUESTÕES DIRIMIDAS COM BASE NO CONTEXTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. NÃO CABIMENTO. SÚMULA 7/STJ. REEXAME DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 5/STJ. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 282/STF. DIVERGÊNCIA PREJUDICADA.

(...)

3. A aferição da legalidade ou proporcionalidade da multa aplicada à insurgente, bem como do preenchimento das condições para realização do Termo de Ajuste de Conduta, baseou-se em análises contratuais dos autos e interpretação de resoluções da ANS. Portanto, não se pode conhecer do apelo ante a incidência dos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ.

4. Por outro lado, quanto ao tema dos prazos previstos na Lei 9.784/1999 e a alegada inobservância pela parte recorrida, verifica-se que a questão não foi examinada pelo Tribunal de origem.

Ausente, portanto, o requisito do prequestionamento, o que atrai, por analogia, o óbice da Súmula 282/STF: "É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada".

5. A incidência das referidas súmulas é óbice também para o exame da divergência jurisprudencial, o que, na forma da jurisprudência do STJ, inviabiliza o conhecimento do REsp. pela alínea "c" do permissivo constitucional.

6. Agravo Interno não provido.

(AgInt no REsp n. 2.111.654/RJ, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 15/4/2024, DJe de 2/5/2024.)

PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. REVISÃO DO EQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATO, DIANTE DAS ALTERAÇÕES FORMULADAS NO REGIME DE RECOLHIMENTO DE CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA PATRONAL PELA LEI Nº 12.546/2011. REEXAME DE ELEMENTOS FÁTICO-PROBATÓRIOS DOS AUTOS. ANÁLISE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE DAS SÚMULAS 7 E 5/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. DESPROVIMENTO DO AGRAVO INTERNO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA.

(...)

IV - Nesse passo, para se deduzir de modo diverso do decisum vergastado, entendendo não ser possível e nem de direito a pretensão de reequilíbrio econômico-financeiro do ajuste, na forma pretendida no apelo nobre, demandaria o reexame do mesmo acervo fático-probatório já analisado, providência impossível pela via estreita do recurso especial, ante os óbices dos enunciados das Súmulas 5 e 7/STJ que assim dispõem, respectivamente: "A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial" e "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial".

V - Relativamente ao dissídio jurisprudencial suscitado, a incidência dos enunciados das Súmulas 7/STJ e 284/STF impossibilitam o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional.

VI - Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.408.506/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 21/5/2024, DJe de 23/5/2024.)

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO. ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE PRECLUSÃO QUANTO A QUESTÃO QUE NÃO TERIA SIDO ADUZIDA NA INICIAL. COMPARAÇÃO DE PEÇAS PROCESSUAIS. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. FORMA DE REAJUSTE. PERÍODO. DESPESAS COM ENSAIOS TECNOLÓGICOS. CONHECIMENTO DOS TEMAS. IMPOSSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. A recorrente sustenta que não há falar em preclusão da matéria porque arguiu na primeira oportunidade. Ocorre que o exame dessa alegação demandaria reexame de peças processuais para fins de substituição do juízo de natureza fática realizado no acórdão recorrido (de que houve preclusão), providência vedada na presente via, nos termos da Súmula 7/STJ.

2. Por outro lado, a questão do reajuste no 12º ou no 13º mês foi decidida com base

em interpretação de cláusula contratual, daí a incidência da Súmula 5/STJ.

3. Por fim, no que importa às despesas com ensaios tecnológicos, assim decidiu o TJ/SP: (i) o respectivo Edital é expresso no tocante à responsabilidade da parte contratante (CDHU), relativamente às despesas realizadas com os ensaios tecnológicos; e (ii) tais valores foram devidamente constatados por ocasião da produção da prova pericial. Assim, os óbices das Súmulas 5 e 7 do STJ impedem o acolhimento de argumentos em sentido contrário apresentados pela ora agravante.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.407.319/SP, relator Ministro Mauro Campbell Marques, Segunda Turma, julgado em 13/5/2024, DJe de 17/5/2024.)

Demais disso, em análise ao acórdão recorrido, verifica-se que o Tribunal *a quo*, para decidir sobre o valor da indenização devida pela ocupação irregular, interpretou legislação local, *in casu*, o Decreto distrital n. 11.563/1989, para decidir que o contrato de concessão firmado entre a recorrente e a LBV era para o fomento de atividade filantrópica, sem fins lucrativos e políticos, com finalidade religiosa, educacional e assistencial, o que implica a inviabilidade do recurso especial, aplicando-se, por analogia, o teor do enunciado n. 280 da Súmula do STF, que assim dispõe: “Por ofensa a direito local não cabe recurso extraordinário.”

Já quanto à alegada violação do art. 884, do CC/2002, em razão da conclusão do *decisum* pela inexistência do dever de reparação da recorrente pela LBV, configurando o enriquecimento ilícito da instituição filantrópica pelo recebimento de valores pela locação de partes do imóvel, o Tribunal de origem entendeu que as provas produzidas e juntadas aos autos não demonstraram a procedência do pedido, uma vez que não foi comprovada qualquer relação locatícia irregular no prazo de vigência do contrato de concessão e constatou a ausência de desvio de finalidade no uso do imóvel, mesmo após o fim da relação contratual, apresentado as seguintes razões de convencimento (fls. 2.055-2.057):

(...)

A respeito da matéria, cumpre destacar a restrição disposta no art. 7º, IV, do Decreto Distrital nº 11.569/89, que fundamenta a concessão de uso dada à LBV no ano de 1989:

Art. 7º - Será considerada inadimplente para os efeitos legais, ensejando, nesses casos, a rescisão contratual a entidade que: (...) IV - dar ao terreno finalidade diversa daquela objeto da concessão.

Em atenção à referida previsão normativa, o contrato dispõe na cláusula quarta que “...o imóvel objeto do presente instrumento não poderá ser cedido, emprestado, alineado ou

transferido a terceiros, a qualquer título, sob pena de rescisão deste Termo, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.” (ID 22418990 - Pág. 54)

Não se verifica prova do descumprimento dessas disposições pela LBV, durante a vigência da relação contratual.

Com efeito, não restou demonstrada qualquer relação locatícia irregular no prazo de vigência do contrato de concessão, estabelecido entre os anos de 1989 e 1999, sendo certo que, findo o prazo ajustado, restou rescindida a relação jurídica contratual, de pleno direito, o que obsta que a TERRACAP pretenda prorrogar os efeitos e as restrições do contrato para além do prazo de vigência.

(...)

Com efeito, não procede a alegação de que teria havido locação do imóvel para duas empresas durante todo o período em que o imóvel esteve em poder da LBV, com objetivo ilegal de obtenção de lucro “...à custa do uso indevido do bem público”, ao contrário do sustentado pela TERRACAP na petição inicial.

(...)

Com relação a empresa TSC – CONSULTORIA, TREINAMENTO E SISTEMAS LTDA consta dos autos instrumentos contratuais firmados entre os anos de 2003 e 2004 para alocação de espaços na sede da LBV (ID 22418997 - Pág. 99 e seguintes), sendo que sequer houve o cumprimento do ajuste pela empresa locatária, o que deu ensejo à instauração da ação de despejo nº 2006.01.1.004438-0.

E não foi apurado no curso do processo em apreço os valores efetivamente pagos à LBV pela referida empresa

Com relação à empresa FORTIUM – EDITORA E TREINAMENTO LTDA, não há nenhuma informação específica sobre datas ou valores de contratos, mas apenas uma menção à existência de suposta locação em relatório elaborado pela TERRACAP no dia 4 de janeiro de 2006 (ID 22418997 - Pág. 113), sendo que nada a esse respeito foi comprovado no processo, sob o crivo do contraditório e da ampla defesa.

Ressalto, por fim, que ainda que tenha subsistido a locação de partes do imóvel, depois de encerrada a relação contratual mantida entre as partes, não houve a alteração da destinação principal do imóvel, e não há o mínimo indício de prova de que se trata de locações com finalidade lucrativa.

O que se evidencia é uma possível locação parcial para atividade de ensino complementar, compatível com as regras urbanísticas e volvida à arrecadação de recursos para manutenção da atividade filantrópica, sem finalidade lucrativa, evitando, inclusive, a subutilização do espaço, o que basta para afastar a caracterização de desvio de finalidade.

(...)

Assim, a locação parcial de espaço interno das construções realizadas pela LBV para o desenvolvimento de atividade de ensino, depois de extinto o contrato de concessão mantido com a TERRACAP, nas condições do processo em apreço, em um juízo de razoabilidade e proporcionalidade, revela que a locação não descaracteriza a finalidade da destinação do imóvel e está destinada à obtenção em recursos financeiros necessários à manutenção da instituição filantrópica e do próprio bem.

(...)

Nesse ponto, novamente, insuscetível de revisão, nesta via recursal, o entendimento do Tribunal de origem, que, com base nos elementos de convicção dos autos, decidiu que não ocorreu enriquecimento ilícito e concluiu pela inexistência do desvio de finalidade do imóvel, objeto da concessão, de acordo com as provas contidas nos autos, porquanto demanda a reapreciação de matéria fática, o que é obstado pela Súmula n. 7/STJ.

Precedentes: AgInt no REsp n. 1.795.652/SP, relator Ministro Afrânio Vilela, Segunda Turma, julgado em 27/5/2024, DJe de 29/5/2024; AgInt no AREsp n. 863.495/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 26/5/2023; AgInt no AREsp n. 1.979.205/SP, relator Ministro Paulo Sérgio Domingues, Primeira Turma, julgado em 17/4/2023, DJe de 20/4/2023; AgInt no AREsp n. 1.921.376/SP, relator Ministro Gurgel de Faria, Primeira Turma, julgado em 26/9/2022, DJe de 3/10/2022; AgInt no AREsp n. 1.947.464/SP, relator Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, julgado em 30/5/2022, DJe de 23/6/2022 e AREsp n. 1.677.122/SP, relator Ministro Francisco Falcão, Segunda Turma, julgado em 4/5/2021, DJe de 10/5/2021.

Ante o exposto, não havendo razões para modificar a decisão recorrida, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

Número Registro: 2024/0062777-1 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AREsp 2.579.493 / DF

Números Origem: 00062951320128070018 20120111192114 202103569182 62951320128070018
PAUTA: 27/08/2024 JULGADO: 27/08/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **FRANCISCO FALCÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro AFRÂNIO VILELA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. OSWALDO JOSÉ BARBOSA SILVA

Secretária

Bela. VANESSA ZACARIAS PEREIRA PONTES DA SILVA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VINICIUS DE MOURA XAVIER - DF031581
LUCAS PALHANO DE ALBUQUERQUE - DF034087
AGRAVADO : LEGIAO DA BOA VONTADE
OUTRO NOME : LEGIÃO DA BOA VONTADE LBV
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
MIRIAN RIBEIRO RODRIGUES DE MELLO GONÇALVES - DF017956
LUIZ AUGUSTO CURADO SIUFI - SP205525

ASSUNTO: DIREITO ADMINISTRATIVO E OUTRAS MATÉRIAS DE DIREITO PÚBLICO -
Domínio Público - Bens Públicos - Locação / Permissão / Concessão / Autorização /
Cessão de Uso

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA TERRACAP
ADVOGADOS : VINICIUS DE MOURA XAVIER - DF031581
LUCAS PALHANO DE ALBUQUERQUE - DF034087
AGRAVADO : LEGIAO DA BOA VONTADE
OUTRO NOME : LEGIÃO DA BOA VONTADE LBV
ADVOGADOS : MARCIO SOCORRO POLLET - SP156299
MIRIAN RIBEIRO RODRIGUES DE MELLO GONÇALVES - DF017956
LUIZ AUGUSTO CURADO SIUFI - SP205525

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

"A Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro-Relator."

A Sra. Ministra Maria Thereza de Assis Moura, os Srs. Ministros Mauro Campbell Marques, Teodoro Silva Santos e Afrânio Vilela votaram com o Sr. Ministro Relator.

C542245155-113241-123@ 2024/0062777-1 - AREsp 2579493 Petição : 2024/0059262-2 (AgInt)