DESAPROPRIAÇÃO — IMISSÃO DE POSSE — LOCAÇÃO — MANDADO DE SEGURANÇA

— Não tem o locatário direito a alvará para reconstrução do prédio expropriado, ainda que parcialmente.

SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

Nasser & Cia. Ltda. *versus* Prefeitura Municipal de Curitiba
Recurso de mandado de segurança nº 16.222 — Relator: Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira

ACÓRDÃO

Vistos, etc.

Acorda a Terceira Turma do Supremo Tribunal Federal, por maioria de votos, negar provimento ao recurso, ficando prejudicado o agravo regimental, de acôrdo com as notas taquigráficas.

Custas na forma da lei.

Brasília, 13 de maio de 1966. — *Luís Gallotti*, Presidente. — *Gonçalves de Oliveira*, Relator.

RELATÓRIO

O *Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira* — Sr. Presidente. A Prefeitura Municipal de Curitiba promoveu desapropriação de imóvel locado a Nasser & Cia. Ltda. Obteve mandado de imissão de posse, tendo sido rejeitados os embargos opostos à execução da imissão.

Requereu, então, a locatária mandado de segurança objetivando:

a) ser declarado que, sendo parcial a desapropriação, não houve ruptura total da locação, tendo os inquilinos direito líquido e certo de prosseguir na locação quanto ao remanescente do prédio;

b) ser assegurado o direito de ser reconstruída a fachada do prédio no alinhamento das ruas, correndo por sua conta as despesas por ser contra a lei a pretensão da Prefeitura a ocupação total do imóvel.

Do mandado de segurança não tomou conhecimento o Tribunal de Justiça, decidindo pelo mérito.

Assim concluiu o acórdão recorrido:

"Como tivemos oportunidade de examinar, o mandado de segurança para prosperar, há de se fundar em direito líquido e certo do impetrante, ou seja, em direito que não ofereça nenhuma dúvida, e que se demonstre logo ao primeiro exame.

No caso dos autos, o impetrante se funda no direito de locatário do prédio que teria sido desapropriado parcialmente, pela Prefeitura Municipal, mas essa locação está sendo objeto de várias ações que correm perante o Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta Capital, e de suas decisões é que resultará o direito de locatário do impetrante, ou melhor o direito de continuar como locatário.

Objeto de ação, o direito do impetrante à qualidade de locatário se torna duvidoso, e é nesse direito que se ampara para pedir a segurança.

Êsse motivo, seria o suficiente para o não conhecimento do pedido.

No entanto, não podemos deixar de reconhecer que não assiste direito ao locatário para reconstruir o prédio locado, êsse direito cabe ao proprietário, e só a êle poderia ser concedido o alvará para construção, e cabe à Prefeitura Municipal, com o seu poder de Polícia, só conceder o alvará, quando verificar que a construção a ser realizada oferece a necessária segurança, e no caso, afirma o Sr. Prefeito, tratar-se de prédio que pela sua antigüidade não oferecia a necessária segurança para o caso de reconstrução.

Legítimo foi, portanto, o ato do Sr. Prefeito indeferindo o pedido de alvará para

a reconstrução da fachada, pretendida pelo impetrante.

Diante do exposto, não havendo direito liquido e certo do impetrante, e não tendo havido abuso de poder de parte do Sr. Prefeito Municipal, no seu ato, não é caso de mandado de segurança, e dêle não se conhece."

Não se conformando, a locatária recorreu para o Supremo Tribunal Federal.

Proferi despacho sustanto execução que importasse expulsão dos locatários de parte do prédio não abrangido pela desapropriação ou que importasse demolição da parte do prédio até julgamento dêste recurso.

Houve agravo na Municipalidade (fls. 300).

O parecer da Procuradoria é por que se negue provimento ao recurso na parte relativa ao pedido de expedição do alvará de reconstrução da fachada do prédio; e dê provimento, em parte, para que, até ser indenizado o impetrante se mantenha no uso do prédio expropriado. É o seguinte, na íntegra, o parecer da Procuradoria-Geral:

"*Ementa*: Na ação de expropriação, é o ato prestacional indenizatório ao locatário que resile o contrato de locação do imóvel expropriado.

Não assiste direito ao locatário, por ser, simplesmente, locatário, de exigir lhe seja expedido pela Prefeitura Municipal, alvará de reconstrução de fachada do prédio expropriado.

1. Nasser & Companhia Limitada recorreu (a 24 de setembro de 1965), ordinàriamente, fundada no disposto no art. 101, nº II, letra *a*, da Constituição federal (fls. 256).

2. A Prefeitura Municipal de Curitiba, Paraná, promoveu desapropriação de *parte* de imóvel *locado* à firma recorrente. Foi, judicialmente, *imitada na posse* do bem expropriado. Houve embargos à execução de imissão na posse, que foram, ao final, repelidos.

3. Diante disso, os recorrentes propuseram ação de pedir segurança, ao fito de: *a*) ser declarado que, sendo parcial a desapropriação, não há rotura total da locação, tendo os inquilinos direito certo e liquido de prosseguir na locação, quanto ao remanescente do prédio (Inicial, fl. 14); e *b*) ser assegurado o direito certo e liquido de reconstruir a fachada do imóvel, no nôvo alinhamento das ruas, correndo de sua conta as despesas, por ser contra a lei a pretensão do Prefeito Municipal de realizar a desocupação de todo o imóvel (Inicial, fl. 14).

4. Pelo venerando acórdão recorrido, *não foi conhecido* o pedido de segurança, porque *verbis*:

"...não assiste direito ao locatário para reconstruir o prédio locado, êsse direito é do proprietário, e só a êle poderia ser concedido o alvará para construção, e cabe à Prefeitura Municipal, com o seu poder de Polícia, só conceder o alvará, quando verificar que a construção a ser realizada oferece a necessária segurança, e no caso, afirma o Sr. Prefeito, tratar-se de prédio que pela sua antigüidade não oferecia a necessária segurança para o caso de reconstrução.

Legítimo foi, portanto, o ato do Sr. Prefeito indeferindo o pedido de alvará para a reconstrução da fachada, pretendida pelo impetrante."

"Diante do exposto, não havendo direito liquido e certo do impetrante, e não tendo havido abuso de poder de parte do Sr. Prefeito Municipal, no seu ato, não é o caso de mandado de segurança, e dêle não se conhece" (Acórdão, de fl. 216).

5. Duas questões se levantam ao julgamento do recurso ordinário: *a*) se a ação de expropriar resile o contrato de locação; e *b*) se a Prefeitura Municipal é, ou não, obrigada a conceder ao locatário alvará de reconstrução da fachada do prédio parcialmente expropriado.

O venerando acórdão recorrido não enfrentou a questão: *a*) entendeu que "o direito de continuar como locatário, ou não, como locatário" (fl. 215, *in fine*) a im-

petrante é objeto de várias ações postas em juízo. Quanto à questão; *b*) a respeitável decisão recorrida é concludente: a Prefeitura Municipal, no exercício do seu poder de império, não está obrigada a conceder o alvará ao locatário; só o proprietário do imóvel tem êsse direito.

6. É princípio inserto no nosso sistema jurídico que a expropriação eficaciza a perda da propriedade do bem expropriado e o *direito* ao uso da coisa. Daí resulta, lògicamente, que o poder expropriante fica obrigado a *indenizar*, prèviamente, o *proprietário* e o *locatário*. A *prestação indenizatória*, no instante em que se realiza, se consuma, produz a *resilição do contrato de locação;* não, porém, antes da indenização. A eficácia do ato expropriatório, segundo insinua o art. 141, § 16, da Constituição federal, depende, sempre, de *ato prestacional indenizatório* por parte do poder expropriante. É, por isso, que se diz que a expropriação, de si e por si, não resolve os pactos de locação.

7. No caso, a impetrante não foi, ainda, indenizada. O contrato de locação, portanto, há de ser respeitado, até que se realiza a indenização.

Não há, contra essa tese, nenhum pronunciamento, no venerando acórdão recorrido.

8. No que diz ao direito a alvará de reconstrução, por parte da impetrante, estamos em que não merece censura o venerando acórdão recorrido.

A Prefeitura Municipal de Curitiba, se considera o prédio irreconstruível, inclusive a *fachada*, à falta de segurança, não violou direito algum da impetrante.

Se a reconstrução da fachada do prédio apresenta, ou não apresenta segurança, é *questão de alta indagação*, que não pode ser objeto de ação de pedir segurança. Não há, dessas razões, *direito certo e líquido*, amparável pela via de *segurança*.

9. De outra parte, na espécie sob exame, a firma impetrante, *por ser locatária*, e *só por isso*, não tem direito ao alvará pleiteado. Poderá ter, sim, como representante do proprietário, ou proprietários do imóvel expropriado.

10. Assim sendo, diante do exposto, havemos que o Colendo Supremo Tribunal Federal negue provimento ao recurso ordinário, na parte relativa ao pedido de expedição do alvará de reconstrução da fachada do prédio; e dê provimento, em parte, para que, até ser indenizado, a impetrante se mantenha no uso do prédio expropriado.

Brasília, 23 de fevereiro de 1966. — *Firmino Ferreira Paz*, Procurador da República.

Aprovado: *Alcino de Paula Salazar*, Procurador-Geral da República."

É o relatório.

VOTO

O *Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira* (Relator) — Meu voto é negando provimento ao recurso. A Prefeitura foi imitida na posse na ação de desapropriação. A meu ver, o mandado de segurança não tem procedência para que a impetrante, ora recorrente, possa reconstruir a fachada do imóvel. Seria direito do proprietário, se existente. A matéria é de alta indagação. A Prefeitura indeferiu essa reconstrução sob fundamentos técnicos, de urbanismo e de segurança e não temos elementos suficientes para anular o decisório. O mesmo ocorre quanto à locação. Ao que sustenta a Prefeitura, não será mais possível a subsistência da locação em face da ação expropriatória. E é certo que a Prefeitura obteve imissão de posse do imóvel. Não se deverá, a meu ver, anular essa imissão por meio de mandado de segurança. Quanto à indenização, em princípio, o locatário a ela não tem direito. Mas a matéria será decidida no processo expropriatório, como parecer ao juiz da causa, com os recursos cabíveis. Mas, não há, a meu ver, direito de retenção a ser garantido por processo distinto, o mandado de segurança.

Com essas considerações, nego provimento ao recurso. Com êsse voto, se aprovado, o agravo de fls. 300 fica prejudicado.

VOTO

O *Sr. Ministro Carlos Medeiros* — Sr. Presidente, a questão é complexa e, pelo que entendi dos debates, o mandado de segurança é cabível, em princípio, porque a desapropriação foi parcial, e, na execução de uma desapropriação parcial, pretendeu-se realizar uma desapropriação total.

De modo que se me afigura, aí, um abuso de poder, na execução do decreto expropriatório. A declaração de utilidade pública tinha sido parcial, e não total. Assim, sendo o mandado de segurança um preceito constitucional — garantia de direitos individuais — o pedido de mandado de segurança não interfere, diretamente, no curso da ação expropriatória. Ela visa, no caso, obstar, impedir um abuso de poder, isto é, a transformação de uma desapropriação parcial, em desapropriação total.

Em segundo lugar, também pelo que ouvi dos debates, essa desapropriação parcial podia e foi realizada. Tratava-se do alargamento de uma rua, em faixa relativamente pequena, e o objetivo da declaração de utilidade pública poderia ser realizado — e parece que o foi, pelo menos, de início — sem afetar todo o edifício. O edifício tinha — ou tem — condições de utilização da área remanescente.

Quanto ao direito de reconstruir, que o eminente advogado acentuou como sendo prerrogativa do proprietário, também não me parece relevante o argumento, porque o inquilino tem um contrato de locação em curso e se trata de realização de benfeitoria necessária. O recuo do prédio, com a reconstrução da fachada, é, tipicamente, uma benfeitoria necessária, e o locatário, em princípio, está autorizado a realizá-la, de acôrdo com o Código Civil.

Também não se pretende, através de mandado de segurança, resolver questões entre inquilino e proprietário; o que se pretende é obstar que uma desapropriação, declarada, de início, parcial, se transforme numa desapropriação total. A Prefeitura poderá fazê-lo, se entender, se houver utilidade pública na desapropriação de tôda a área. Agora, o que não me parece legítimo, é extravasar-se da declaração de utilidade pública, que foi parcial e que, parcialmente, atenderia à sua finalidade — isto é, o alargamento da rua — para abranger tôda a rua.

O Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira (Relator) — Na verdade, a Prefeitura não quer desapropriar o prédio todo. O que houve foi uma desapropriação parcial, e a Prefeitura entende que não será mais possível a subsistência do prédio, por motivo de segurança.

O Sr. Ministro Carlos Medeiros — Mas, por que não se declarou de utilidade pública todo o prédio?

O Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira (Relator) — Talvez não haja fundamento. Talvez possa o proprietário construir, no local, um grande edifício. Não, porém, o locatário recorrente.

Vejamos, aqui, neste edifício: desapropriar esta sala. Então, não dará a Prefeitura um alvará para que se levante um edifício na parte restante, pois não terá motivo de segurança.

O Sr. Ministro Carlos Medeiros — Isso seria para verificar-se *a posteriori*. A Prefeitura não pode desapropriar, a não ser que se declare a utilidade pública, com fundamento legal, deve desapropriar a área inteira, se fôr o caso; poderá declarar, tôda a área, de utilidade pública.

O Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira (Relator) — A Prefeitura não precisava da parte restante da área. Mas, daí não decorre que o locatário possa construir.

O Sr. Ministro Carlos Medeiros — Assisti, no Rio de Janeiro, ao alargamento da Avenida Presidente Vargas. Houve uma desapropriação das Ruas São Pedro e General Câmara, para reconstrução. Há até um decreto-lei regulando êsse caso concreto. Isto era possível na vigência da Constituição de 1937, quando foi baixado, cujo texto, a propósito da garantia do direito de propriedade, não era tão preciso, como o de 1946.

Diante dessas considerações, peço vênia ao eminente Ministro Relator para dar provimento ao recurso.

VOTO

O *Sr. Ministro Prado Kelly — Data venia* do eminente Ministro Carlos Medeiros, acompanho a conclusão do voto do eminente Ministro Relator, por considerar inidôneo o mandado de segurança para o fim visado. Há falta dos pressupostos legais para a sua concessão.

VOTO

O *Sr. Ministro Hermes Lima* — Sr. Presidente, também peço licença ao eminente Ministro Carlos Medeiros para acompanhar o voto do eminente Ministro Relator.

Do que se pôde apurar do debate, o edifício está pràticamente derrubado. Não há apenas a fachada reconstruída, tanto que o locatário se mudou. Êste é um fato da maior importância. Parece-me, também, que êle não tinha que intervir nesse processo expropriatório.

Por estas razões e pelos fundamentos do voto do eminente Relator, acompanho S. Exa., negando provimento ao recurso.

VOTO

O *Sr. Ministro Luís Gallotti* (Presidente) — Também peço vênia ao eminente Ministro Carlos Medeiros para acompanhar o eminente Relator.

O ilustre advogado da recorrente disse que o Relator do presente recurso de mandado de segurança mantivera a liminar. *Data venia,* não concordo, pois a liminar deixara de existir no momento em que o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná negou a segurança. Mas como o Relator nega agora provimento ao recurso, o agravo regimental, sôbre êste ponto, está prejudicado.

Tenho reiteradamente votado no sentido de que questões como esta não comportam o apêlo ao mandado de segurança, porque exigem provas periciais que não cabem nesse remédio sumaríssimo e não podem ser substituídas por fotografias.

Data venia, acompanho o eminente Relator, negando provimento ao recurso.

DECISÃO

Como consta da ata, a decisão foi a seguinte: Negou-se provimento, contra o voto do Ministro Carlos Medeiros, ficando prejudicado o agravo regimental.

Presidência do Exmo. Sr. Ministro Luís Gallotti. Relator, o Exmo. Sr. Ministro Gonçalves de Oliveira. Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Ministros Gonçalves de Oliveira, Hermes Lima, Prado Kelly, Carlos Medeiros e Luís Gallotti.