



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 3<sup>a</sup> REGIÃO

**APELAÇÃO CÍVEL N<sup>º</sup> 0020757-48.2008.4.03.6100/SP**  
2008.61.00.020757-3/SP

D.E.

Publicado em 16/03/2018

RELATOR : Desembargador Federal MAURICIO KATO  
APELANTE : [REDACTED]  
ADVOGADO : SP074098 FERNANDO KASINSKI LOTTENBERG e outro(a)  
APELADO(A) : Uniao Federal  
ADVOGADO : SP000019 LUIZ CARLOS DE FREITAS e outro(a)  
SUCEDIDO(A) : Rede Ferroviaria Federal S/A - RFFSA

### EMENTA

#### **PROCESSO CIVIL. RFFSA. AÇÃO RENOVATÓRIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.**

#### **APELAÇÃO DESPROVIDA.**

1. A possibilidade jurídica do pedido consiste na admissibilidade em abstrato da tutela pretendida.
2. De acordo com o art. 2º da Lei n<sup>º</sup> 11.483/2007, os bens imóveis da RFFSA foram transferidos à União. A partir deste momento eles tornaram-se públicos e, por conseguinte, sujeitos às normas de Direito Público e não mais ao *regime jurídico privado*.
3. O pedido mostra-se juridicamente impossível, já que por se tratar de bem público mostra-se incabível a incidência da lei do inquilinato, cujo objeto se destina a regulamentar as relações de Direito Privado.
4. Apelação desprovida.

### ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia Quinta Turma do Tribunal Regional Federal da 3<sup>a</sup> Região, por unanimidade, negar provimento à apelação, nos termos do relatório e voto que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

São Paulo, 05 de março de 2018.

**MAURICIO KATO**  
**Desembargador Federal**

---

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, por:

Signatário (a): MAURICIO YUKIKAZU KATO:10061  
Nº de Série do Certificado: 5EA8542F3E456DC1  
Data e Hora: 08/03/2018 11:16:34

---

### **APELAÇÃO CÍVEL Nº 0020757-48.2008.4.03.6100/SP**

2008.61.00.020757-3/SP

RELATOR : Desembargador Federal MAURICIO KATO  
APELANTE : [REDACTED]  
ADVOGADO : SP074098 FERNANDO KASINSKI LOTTENBERG e outro(a)  
APELADO(A) : Uniao Federal  
ADVOGADO : SP000019 LUIZ CARLOS DE FREITAS e outro(a)  
SUCEDIDO(A) : Rede Ferroviaria Federal S/A - RFFSA

### **RELATÓRIO**

Trata-se de ação renovatória de contrato de locação ajuizada pela [REDACTED] contra a UNIÃO FEDERAL, sucessora da REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S/A - RFFSA, visando a renovação da locação de imóvel pelo prazo de nove anos ou, no mínimo, cinco anos, com base na lei nº 8.245/91.

A r. sentença de fl. 219 indeferiu a petição inicial, com fundamento no art. 295, inciso I e parágrafo único, inciso III c/c art. 267, inciso I, ambos do Código de Processo Civil de 1973.

Em apelação de fls. 232/242, a autora pleiteia a reforma da sentença, ao fundamento de que faz jus a renovação do contrato de locação. Sustenta a inaplicabilidade do art. 1º, parágrafo único, da Lei do Inquilinato, conforme entendimento jurisprudencial. Afirma não houve comprovação nos autos de titularidade da propriedade pela União, nos termos do art. 333, inciso II, do CPC/73. Alega que não houve aditamento ao contrato, razão pela qual continua sujeito às normas da Lei nº 8.245/91. Aduz, ainda, que a RFFSA possui natureza jurídica de sociedade de economia mista, o que enseja seu regramento pelas normas de direito privado.

Sem contrarrazões, subiram os autos a esta Corte para decisão.

É o relatório.

## VOTO

O recurso não merece prosperar.

Segundo o doutrinador Antônio Cláudio da Costa Machado, entende-se por possibilidade jurídica do pedido "*à inexistência na ordem jurídica, de proibição à formulação do pedido deduzido*" (*in Código de Processo Civil Interpretado*, 9<sup>a</sup> ed. rev. e atual., Barueri/SP: Editora Manole, 2010, p. 288).

Verifica-se, portanto, que a possibilidade jurídica do pedido consiste na admissibilidade em abstrato da tutela pretendida.

Na hipótese *sub judice*, o pedido formulado pela requerente de fato encontra vedação no ordenamento jurídico. Vejamos:

De acordo com o art. 2º da Lei nº 11.483/2007, a União tornou-se sucessora dos direitos e obrigações da Rede Ferroviária Federal. Confira-se:

*"Art. 2º. A partir de 22 de janeiro de 2007:*

*I - a União sucederá a extinta RFFSA nos direitos, obrigações e ações judiciais em que esta seja autora, ré, assistente, opoente ou terceira interessada, ressalvadas as ações de que trata o inciso II do caput do art. 17 desta Lei; e II - os bens imóveis da extinta RFFSA ficam transferidos para a União, ressalvado o disposto nos incisos I e IV do caput do art. 8º desta Lei. (...)".*

Verifica-se da norma acima transcrita que, em decorrência da sucessão, os bens imóveis da RFFSA foram transferidos à União. A partir deste momento os bens tornaram-se públicos e, por conseguinte, sujeitos às normas de Direito Público e não mais ao regime jurídico privado.

A própria Lei nº 8.245/91 contém previsão afastando da sua incidência os imóveis da União, *in verbis*:

*"Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta lei: Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais: a) as locações:*

*1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;  
(...)”.*

Semelhante previsão encontra-se no Decreto-Lei nº 9.760/46:

*“A locação de imóveis da União se fará mediante contrato, não ficando sujeita a disposições de outras leis concernentes à locação”.*

Portanto, tratando-se do uso de bem público, mostra-se incabível a pretensão da demandante, a qual se fundamenta na lei do inquilinato, cujo objeto se destina a regulamentar as relações de Direito Privado.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado desta Corte Regional:

*“AGRAVO. DECISÃO MONOCRÁTICA. CPC, ART. 557. BEM IMÓVEL DA EXTINTA RFFSA. TRANSFERÊNCIA PARA A UNIÃO POR FORÇA DE LEI. REGISTRO IMOBILIÁRIO. DESNECESSIDADE. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SUBSUNÇÃO ÀS NORMAS DE DIREITO PÚBLICO. INOVAÇÃO EM SEDE DE APELO. INADMISSIBILIDADE. REDISCUSSÃO DA MATÉRIA. IMPOSSIBILIDADE. AGRAVO DESPROVIDO.*

*1 - Nos termos do art. 2º da Lei nº 11.483/07, os bens imóveis da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. - RFFSA foram transferidos para a União, não havendo falar em vício por ausência do registro da transferência da propriedade no competente oficial de registro de imóveis.*

*2- Após a cessão do imóvel à Administração Pública, o regime jurídico privado não mais se aplica às relações decorrentes do uso daquele bem. Vale dizer, o uso de bem público rege-se pelas normas de Direito Público, sendo incabível a pretensão autoral com fulcro na Lei do Inquilinato, cujo escopo é reger as relações privadas de locação.*

*3- Nos termos do art. 87, do Decreto-Lei n. 9.760/46, “a locação de imóveis da União se fará mediante contrato, não ficando sujeita a disposições de outras leis concernentes à locação”.*

*4- O pleito de manutenção dos apelantes na posse do imóvel até a efetivação do procedimento de alienação, uma vez que não contido na exordial, configura inadmissível inovação em sede recursal.*

*5- Se a decisão agravada apreciou e decidiu a questão de conformidade com a lei processual, nada autoriza a sua reforma.*

*6- Agravo desprovido”.*

*(1ª Turma, AC 00213048820084036100, Rel. Des. Fed. José Lunardelli, e-DJF3 12.12.2012).*

Diante do acima exposto, conclui-se que no momento do aditamento do contrato de locação, em 11.06.1999 (com vencimento previsto para 01.03.2009 - fls.

52/53), a União ainda não tinha sucedido a RFFSA, motivo pelo qual não havia óbice na incidência das normas de direito privado. No entanto, a sua renovação a

partir de 2009 já se mostra impossível, uma vez que atualmente o imóvel locado é considerado bem público e sujeito ao regime jurídico de Direito Público.

Ante o exposto, **nego provimento à apelação.**

É o voto.

**MAURICIO KATO**  
**Desembargador Federal**

---

Documento eletrônico assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que instituiu a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, por:

Signatário (a): MAURICIO YUKIKAZU KATO:10061  
Nº de Série do Certificado: 5EA8542F3E456DC1  
Data e Hora: 08/03/2018 11:16:37

---