



Número: **0814096-12.2021.8.10.0029**

Classe: **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível de Caxias**

Última distribuição : **30/11/2021**

Valor da causa: **R\$ 46.221,98**

Assuntos: **Despejo por Denúncia Vazia**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
IGOR GARCIA AGUIAR (AUTOR)		ANTONIO TADEU DE ASSUNCAO NETO (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE CAXIAS(CNPJ=06.082.820/0001-56) (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
78264395	13/10/2022 12:21	Intimação	Intimação



ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CAXIAS

1ª VARA CÍVEL

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA (94)

PROCESSO Nº 0814096-12.2021.8.10.0029 | PJE

Promovente: IGOR GARCIA AGUIAR

Advogado/Autoridade do(a) AUTOR: ANTONIO TADEU DE ASSUNCAO NETO - MA9652

Promovido: MUNICIPIO DE CAXIAS(CNPJ=06.082.820/0001-56)

S E N T E N Ç A

Trata-se de **Ação de Despejo c/c Cobrança de Aluguéis**, ajuizada por **IGOR GARCIA AGUIAR**, em face do **MUNICÍPIO DE CAXIAS/MA**, alegando, em síntese, que, celebrou com o Município de Caxias-MA, um contrato de locação do imóvel localizado na Rua Siqueira Campos, nº 255, Centro, Caxias-MA, CEP: 65600-000, pelo prazo de 12 meses (CONTRATO DE LOCAÇÃO), e aluguel mensal de R\$ 2.750,00 (dois mil e setecentos e cinquenta reais), depois do término do contrato foi realizado um aditivo com o prazo de 12 (doze) meses, início dia 27/07/2021 e término 21/01/2022, e aluguel mensal de R\$ 3.589,00 (três mil e quinhentos e oitenta e nove reais), (conforme contrato de locação e aditivo em anexo).

A autora alega, ainda, que, o Locatário não vem recolhendo os aluguéis que perfaz um total de 9 (nove) meses. A parte no contrato já foi devidamente notificada, porém até o presente momento se recusa a sair do imóvel e pagar os aluguéis em atraso (planilha em anexo).

Apesar de devidamente citado (ID. 70955295), o réu não apresentou contestação.



É o relatório.

DECIDO.

A controvérsia da presente ação cinge-se à verificação do pagamento ao autor das verbas contratuais referente a aluguel do imóvel descrito na inicial, cujo valor da contraprestação pendente atingiria o importe de R\$ 38.518,34 (trinta e oito mil, quinhentos e dezoito reais e trinta e quatro centavos) até a data do ajuizamento da ação.

Conforme se verifica do documento de ID 57309786, denota-se que houve pacto entre as partes, bem como o valor estipulado a título de aluguel de imóvel de propriedade do autor na quantia de R\$ 3.589,00 (três mil, quinhentos e oitenta e nove reais).

Observa-se, ainda, que o contrato acima citado fora assinado em 14/12/2020, com prazo de 12 (doze) meses, todavia, não houve o seu cumprimento pelo requerido, cobrando do requerido os alugueis vencidos desde Abril/2021, bem como a sua imediata desocupação.

O requerido, por outro lado, não apresentou elemento de valor probante que atestasse o pagamento integral dos valores firmados com a parte autora, não cumprindo o requerido, destarte, com o ônus da prova quanto aos fatos impeditivos do direito do autor, nos termos do art. 373, inciso II, do Código de Processo Civil.

No mérito, assiste razão ao demandante, eis que demonstrado o fato constitutivo do seu direito (art. 355, inciso I, do CPC), notadamente pela documentação acostada aos autos em que comprova o instrumento contratual firmado com o ente municipal (ID nº 57309785 e nº 57309786).

De tal forma, o réu, diante do fato de não se desincumbir do ônus que lhe era carreado, de comprovar os fatos impeditivos ou extintivos do direito do autor, nos termos do art. 373, II do Código de Processo Civil, deverá sucumbir diante da pretensão do autor.

Nesse sentido, ainda que não sejam aplicados os efeitos da revelia por tratar de interesses indisponíveis, a jurisprudência pátria veda o enriquecimento sem causa por parte do ente público e o respeito aos contratos (*pacta sunt servanda*):

REEXAME NECESSÁRIO - AÇÃO DE COBRANÇA - CONTRATO ADMINISTRATIVO INADIMPLEMENTO - Pretensão voltada à cobrança de valores supostamente inadimplidos pelo Município de Barrinha-Cabimento- Prefeitura revel, todavia, ausentes os efeitos decorrentes da revelia, tendo em vista o direito indisponível tutelado pela Fazenda



Municipal contrato administrativo regido pelo direito público Existência de documento da Municipalidade no qual reconhece a existência do débito- Confissão de dívida - Prova da entrega das mercadorias- Dever da Administração Pública de remunerar a contratada pelos produtos entregues, em respeito ao princípio do pacta sunt servanda, sob pena de enriquecimento sem causa do Poder Público- Precedentes- Sentença de procedência mantida- Reexame necessário não provido.(TJ-SP - REEX 00078367720038260597 SP 0007836-77.2003.8.26.0597; 4ª Câmara de Direito Público; Relator: Paulo Barcellos Gatti, Data de Julgamento: 15/09/2014, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/09/2014) (G. N.).

Colaciona-se, no mesmo toar, o entendimento da Egrégia Corte:

CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTESTAÇÃO. AUSÊNCIA. FAZENDA PÚBLICA. REVELIA. EFEITOS. IMPOSSIBILIDADE. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. COMPROVAÇÃO DO VÍNCULO FUNCIONAL COM O ENTE MUNICIPAL. CONTRAPRESTAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS. OBRIGAÇÃO DO ENTE FEDERADO DE EFETUAR O PAGAMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATAÇÃO VERBAL. AUSÊNCIA DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO. 1. Ainda que reconhecida a impossibilidade de aplicação dos efeitos da revelia em desfavor da Fazenda Pública, nada impede que o juiz julgue antecipadamente a causa, dispensando a produção de provas em audiência, quando a questão é unicamente de direito ou quando houver prova suficiente dos fatos alegados. **2. O Município não se pode valer de eventual irregularidade na contratação de prestação de serviço com particular para inadimplir sua obrigação, porque além de atentar contra a moralidade pública, ofende norma que veda o enriquecimento ilícito. 3. Ainda que o [§ único](#) do art. [60](#) da Lei n.º [8.666/1993](#) declare nulo o contrato verbal firmado com a Administração Pública, não é cabível que o ente Municipal descumpra obrigação de ressarcir o particular pelo que este despendeu ao realizar seus serviços, conforme [§ único](#) do art. [59](#) do mesmo texto legal.** 4. Apelação conhecida e improvida. (TJ-MA - APL 0164082012 MA 0000207-11.2009.8.10.0137; TERCEIRA CÂMARA CÍVEL; Relator: JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO; Data de Julgamento: 28/06/2012, Câmaras Cíveis / 6ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 06/07/2012) (G. N.)

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. IMÓVEL LOCADO PELO MUNICÍPIO DE RESTINGA SECA. INCIDÊNCIA DAS REGRAS DE DIREITO PRIVADO. PERMANÊNCIA NO IMÓVEL APÓS O TÉRMINO DA LOCAÇÃO. ALUGUÉIS



DEVIDOS. SENTENÇA MANTIDA. **1. Embora a parte apelante seja pessoa jurídica de direito público, ao firmar o contrato de locação, na condição de locatário, este passa a se reger pelas normas jurídicas de direito privado, conforme disposto no artigo 62, § 3º, I, da Lei 8.666/93. 2. Tendo em vista que o apelante permaneceu no imóvel após sua conclusão, são devidos os valores dos locativos impagos.** RECURSO DE APELAÇÃO DESPROVIDO. (Apelação Cível Nº 70077664936, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adriana da Silva Ribeiro, Julgado em 19/09/2018). (TJ-RS - AC: 70077664936 RS, Relator: Adriana da Silva Ribeiro, Data de Julgamento: 19/09/2018, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/10/2018) (G. N.).

O requerido sequer contestou o feito, não obstante ter tido oportunidade no curso do processo. Destarte, o requerido não cuidou de trazer aos autos quaisquer documentos comprobatórios do pagamento, capazes de afastar as alegações da autora.

Desse modo, incontroversa a alegação de que o contrato de aluguel não foi devidamente pago, sendo devida, pois, a cobrança.

In casu, não se vislumbra nenhum indício de que os fatos trazidos a lume pelo Demandante tenham ocorrido de forma diversa do relatado na inicial, razão pela qual devem ser considerados verdadeiros e incontroversos.

Sobre o tema, o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais vem decidindo que:

APELAÇÃO. REEXAME NECESSÁRIO. DIREITO CIVIL E ADMINISTRATIVO. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS. ALUGUEL DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO. SUBMISSÃO A NORMAS DE DIREITO PRIVADO. MULTA CONTRATUAL. PREVISÃO EXPRESSA. MANUTENÇÃO. CONECTIVOS LEGAIS. ALTERAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. O contrato de locação celebrado entre o Município e o particular submete-se às regras da Lei nº 8.245/91. Deve ser mantida a multa contratual para o caso de descumprimento das obrigações assumidas no contrato de locação, uma vez que expressamente estipulada, bem como mantida pelos termos da transação. 1. Tendo o contrato firmado pela municipalidade sob regime jurídico de direito privado previsto que o não pagamento do aluguel devido acarretará a incidência "de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês", deve ser observada a disposição contratual em detrimento do disposto no art. 1º-F da Lei 9.494/97, com alteração da Lei 11.960/09. 2. Ausente a insurgência da parte interessada, descabe a retificação do termo inicial da correção monetária, sob pena de reformatio in pejus. V.V. - O STJ possui entendimento de que os índices aplicáveis à caderneta de poupança não se prestam a refletir a real perda do poder aquisitivo da moeda, motivo pelo qual a correção monetária



deve observar o Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E). (AP Cível/Rem Necessária nº [0210150-11.2014.8.13.0525](#) (1), 5ª Câmara Cível do TJMG, Rel. Wander Marotta. j. 16.11.2017, Publ. 28.11.2017).

Assim, verificando que o autor carrou aos autos cópia do contrato de locação e solicitação de pagamento encaminhada ao requerido e recebida por este, demonstrando, desse modo, que efetivamente firmou contrato de locação e que não houve o pagamento integral do respectivo aluguel, é devido o pagamento pleiteado pelo autor.

DEVIDO AO EXPOSTO, com base na fundamentação supra, EXTINGO O FEITO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, nos termos do art. 487, I do NCPC, para JULGAR PARCIALMENTE PROCEDENTE OS PEDIDOS DA INICIAL e condenar o MUNICÍPIO DE CAXIAS/MA a pagar ao autor IGOR GARCIA AGUIAR, os valores a título de aluguel do imóvel de que trata o contrato firmado entre as partes (ID nº 57309785 e nº 57309786), referentes aos meses de Abril/2012 até a data da efetiva desocupação do imóvel pelo requerido, a ser apurado em fase de liquidação de sentença.

Confirmo a decisão liminar de ID. 71783337

Juros de mora a partir a partir do vencimento (art. 397, CC) e correção monetária a partir do efetivo prejuízo (Súmula 43, STJ).

Em razão da sucumbência e por força do disposto no artigo 85 do NCPC, condeno o Réu no pagamento de honorários ao advogado do Autor, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, tendo em vista os parâmetros delineados nos incisos I a IV, do § 2º e inciso II, do § 3º, do mesmo artigo.

Isenta a Fazenda Pública do recolhimento das custas processuais, ex vi art.12 da Lei 9.109/2009.

Decisão sujeita ao reexame necessário (CPC, art. 496, I). Remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão.

Publique-se. Registre-se. Intime-se. Cumpra-se.

Caxias (MA), data da assinatura eletrônica.

Juiz **AILTON GUTEMBERG CARVALHO LIMA**

Titular da 1ª Vara Cível de Caxias/MA

