



Número: **0837893-60.2021.8.20.5001**

Classe: **PROCEDIMENTO DO JUIZADO ESPECIAL DA FAZENDA PÚBLICA**

Órgão julgador: **4º Juizado da Fazenda Pública da Comarca de Natal**

Última distribuição : **09/08/2021**

Valor da causa: **R\$ 49.552,30**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ANA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA (AUTOR)		KELVIN SANTOS DE OLIVEIRA MARTINS (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE NATAL (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
76970 863	16/12/2021 13:46	Sentença	Sentença

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
4º Juizado da Fazenda Pública da Comarca de Natal
, 2327, antiga Fábrica Borborema, próximo ao Campus da UFRN, NATAL - RN - CEP: 59076-120
Contato: ()

0837893-60.2021.8.20.5001
ANA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA
MUNICIPIO DE NATAL

SENTENÇA

ANA MARIA ARAUJO DE OLIVEIRA propôs a presente ação de execução contratual combinada com pedido de indenização em desfavor do **MUNICÍPIO DE NATAL**, informa que celebraram contrato de locação dos imóveis situados na Rua Segundo Wanderley nº 433 e 435, bairro Barro Vermelho, CEP 59030-050, Natal/RN, conforme contrato de locação de imóvel nº13/2019, no período de 12 (doze) meses, para o funcionamento da Unidade de Acolhimento Institucional III, vinculada à Secretaria Municipal de Trabalho e Assistência Social – SEMTAS.

Posto que tenha ocorrido distrato quanto ao contrato celebrado pelas partes, o Ente demandado deixou valores em aberto por suposta alteração na data de término do contrato. Além disso, alega que seus imóveis foram depredados, incluindo furtos e reparos não realizados pelo réu.

Assim, requer a condenação do réu aos valores dos aluguéis não adimplidos do período de janeiro a maio de 2020, no valor mensal de R\$5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais), totalizando a quantia de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) além do ressarcimento dos valores pagos para reparos e benfeitorias necessárias no bem, no total de R\$ 20.552,30 (vinte mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e trinta centavos).

Citado, o Ente réu pleiteou a improcedência dos pedidos iniciais.

É o que importa relatar.

Passa-se a fundamentar e decidir.

Do julgamento antecipado do mérito

Observa-se que a presente causa comporta o julgamento antecipado do mérito, uma vez que prescinde de produção de provas em audiência nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil.

Do mérito

O cerne desta demanda consiste em analisar a possibilidade de condenar o Município de Natal ao pagamento dos aluguéis em atraso, mediante contrato de locação celebrado com a demandante, como também o ressarcimento dos valores despendidos para reparos no imóvel.

Para subsidiar o direito reclamado, a parte autora juntou o contrato celebrado, o processo administrativo que se originou a relação negocial, vistoria inicial, fotos do imóvel ao término do contrato e os comprovantes de pagamento referente aos consertos necessários para nova utilização do bem.

Registre-se que o Município ao celebrar contrato de locação seja com pessoas jurídicas, seja com pessoas físicas se sujeita, de imediato às normas estabelecidas no termo e nas regras de direito privado, sendo devido o ressarcimento dos reparos necessários decorrentes d uso do imóvel, desde que demonstrado que os danos foram ocasionados pelo Município locatário.

Conforme se observa, o contrato convencionado foi celebrado segundo a Lei nº 8.666/93, no que se aplica aos contratos administrativos, especificamente, os seguintes artigos:

Art. 55. São cláusulas necessárias em todo contrato as que estabeleçam:

I - o objeto e seus elementos característicos;



II - o regime de execução ou a forma de fornecimento;

III - o preço e as condições de pagamento, os critérios, data-base e periodicidade do reajustamento de preços, os critérios de atualização monetária entre a data do adimplemento das obrigações e a do efetivo pagamento;

IV - os prazos de início de etapas de execução, de conclusão, de entrega, de observação e de recebimento definitivo, conforme o caso;

V - o crédito pelo qual correrá a despesa, com a indicação da classificação funcional programática e da categoria econômica;

VI - as garantias oferecidas para assegurar sua plena execução, quando exigidas;

VII - os direitos e as responsabilidades das partes, as penalidades cabíveis e os valores das multas;

VIII - os casos de rescisão;

IX - o reconhecimento dos direitos da Administração, em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 desta Lei;

X - as condições de importação, a data e a taxa de câmbio para conversão, quando for o caso;

XI - a vinculação ao edital de licitação ou ao termo que a dispensou ou a inexigiu, ao convite e à proposta do licitante vencedor;

XII - a legislação aplicável à execução do contrato e especialmente aos casos omissos;

XIII - a obrigação do contratado de manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

§ 1o (VETADO)

§ 1º (Vetado). (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§ 2o Nos contratos celebrados pela Administração Pública com pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aquelas domiciliadas no estrangeiro, deverá constar necessariamente cláusula que declare competente o foro da sede da Administração para dirimir qualquer questão contratual, salvo o disposto no § 6o do art. 32 desta Lei.

§ 3o No ato da liquidação da despesa, os serviços de contabilidade comunicarão, aos órgãos incumbidos da arrecadação e fiscalização de tributos da União, Estado ou Município, as características e os valores pagos, segundo o disposto no art. 63 da Lei no 4.320, de 17 de março de 1964.

Art. 56. A critério da autoridade competente, em cada caso, e desde que prevista no instrumento convocatório, poderá ser exigida prestação de garantia nas contratações de obras, serviços e compras.

§ 1º São modalidades de garantia:



§ 1º *Caberá ao contratado optar por uma das seguintes modalidades de garantia:* (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

I - caução em dinheiro, em títulos de dívida pública ou fidejussória;

I - caução em dinheiro ou títulos da dívida pública; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

I - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda; (Redação dada pela Lei nº 11.079, de 2004)

II - (VETADO).

II - seguro-garantia; (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

III - fiança bancária.

III - fiança bancária. (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 8.6.94)

§ 2º *As garantias a que se referem os incisos I e III do parágrafo anterior, quando exigidas, não excederão a 5% (cinco por cento) do valor do contrato.*

§ 2º *A garantia a que se refere o caput deste artigo não excederá a cinco por cento do valor do contrato e terá seu valor atualizado nas mesmas condições daquele, ressalvado o previsto no parágrafo 3º deste artigo.* (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§ 3º *(VETADO)*

§ 3º *Para obras, serviços e fornecimentos de grande vulto envolvendo alta complexidade técnica e riscos financeiros consideráveis, demonstrados através de parecer tecnicamente aprovado pela autoridade competente, o limite de garantia previsto no parágrafo anterior poderá ser elevado para até dez por cento do valor do contrato.* (Redação dada pela Lei nº 8.883, de 1994)

§ 4º *A garantia prestada pelo contratado será liberada ou restituída após a execução do contrato e, quando em dinheiro, atualizada monetariamente.*

§ 5º *Nos casos de contratos que importem na entrega de bens pela Administração, dos quais o contratado ficará depositário, ao valor da garantia deverá ser acrescido o valor desses bens.*

Sobre os contratos de locação no âmbito privado, destaca-se o art. 569 do Código Civil, nestes termos:

Art. 569. O locatário é obrigado:

(...)

IV - restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu salvo as deteriorações naturais ao uso regular.



Por sua vez, o art. 23 da Lei nº 8245, de 18 de outubro de 1991:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

Analisando o contrato celebrado entre as partes, especialmente no que diz respeito à cláusula sétima, que trata das adequações necessárias ao imóvel tem-se que:

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS NO IMÓVEL

É de responsabilidade da LOCADORA, a execução dos serviços de acessibilidade, conforme exigência constante no Memorial Descritivo anexo aos autos do processo nº 003326/2019-19, fls. 49-52, a ser executado até o dia 1º de junho de 2019, sob pena de rescisão unilateral do contrato, nos termos da "alínea c" da CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA;

Pelas provas anexas aos autos, verifica-se que além da vistoria inicial realizada pelo Ente demandado cujo resultado emitido pelo setor de engenharia e estrutura constam que as adequações se encontram em bom estado, observa-se também que houve modificação entre a data da entrega das chaves no processo administrativo, datado de 1/1/2020 – id. 71838846, pág. 11, e o termo em que efetivamente ocorreu o evento, 8/6/2020 – id. 71839198, cumprindo o prazo total celebrado no contrato.

Desse modo, até a entrega do bem pelo Município locatário ao locador, ora demandante, esse deveria preservar e cuidar do imóvel como se seu fosse, além da entrega no estado em que recebeu, com os reparos necessários. No entanto, de acordo com os vídeos e boletim de ocorrência, a omissão no dever de cuidado resultou que o imóvel sofresse depredações que perpassam o uso normal e desgaste natural, ocasionando prejuízos a parte demandante além do atraso no recebimento dos aluguéis.

Registre-se, contudo, que de acordo com o contrato avençado entre as partes, a demandante inclui no ressarcimento à título de reparo a mão-de-obra custeada pela realização das adequações no bem, posto que vão de encontro ao celebrado no contrato de locação em que expressamente houve sua anuência ao declarar que caberia à locadora suportar o referido ônus de realizar as adequações no imóvel – id. 71838837, pág. 11. Assim, a demandante somente será cabível o ressarcimento das despesas efetivamente realizadas para reestruturação do bem ao que se encontrava no início da locação, como também os valores de janeiro a junho de 2020, como corolário do princípio da boa-fé objetiva.

Assim, nos termos do art. 373, II, do Código de Processo Civil, diante da ausência de alegar existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da parte autora, são devidos além dos aluguéis, os valores efetivamente despendidos para reparos no imóvel, sendo: os serviços de pintura, limpeza e jardinagem (id. 71978869); reposição do portão e instalação (id. 71839183); custos com aquisição de materiais (71839192, 71839194); serviço de segurança (id. 71838857).

Corroborando o exposto, acrescente-se julgados dos tribunais em casos análogos, *in verbis*:



CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO E CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL EM AÇÃO DE REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DEVOLUÇÃO DO BEM COM GRAVES AVARIAS. NECESSIDADE DE REPAROS. INDENIZAÇÃO CABÍVEL. DANOS MATERIAIS. LUCROS CESSANTES. PROVA HÁBIL À DEMONSTRAÇÃO. DANO EMERGENTE. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DANOS MORAIS. CABIMENTO NA ESPÉCIE. RECURSO APELATÓRIO CONHECIDO E EM PARTE PROVIDO. 1. O cerne da questão controvertida reside em aferir se cabível a majoração do valor dos danos materiais bem ainda em analisar se assiste direito à autora ao pleitear a condenação do promovido em danos morais, tudo em decorrência de graves avarias causadas no imóvel da autora que fora locada pelo promovido. 2. Aos contratos de locação firmados pela Administração Pública enquanto locatária, aplicam-se os comandos previstos nos artigos 55 e 58 a 61 da Lei nº 8666/93 por força do artigo 62, § 3º, do referido Diploma Normativo assim como as regras de direito privado dispostas na Lei nº 8245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, na medida em que haja compatibilidade com o regime de Direito Público. 3. No caso concreto, constata-se que o Estado do Ceará firmou contrato de locação com a recorrente, de um imóvel localizado à Rua Joaquim Domingues, s/n, no Município de Horizonte-CE, para fins de funcionamento no local da Delegacia de Polícia deste último ente federado, tendo a locação perdurado durante o período compreendido entre 01.09.2001 a 31.12.2007. Ao receber o imóvel, a ora recorrente constatou as diversas avarias retratadas por meio das fotografias acostadas aos autos, as quais tornaram o bem impréstável para uso, mostrando-se necessário realizar imediata reforma. 4. O lapso de tempo em que ficou objeto locado sem efetivo uso corresponde ao que se denomina de lucro cessante, ou seja, aos aluguéis que a recorrente deixou de receber. Pelo cotejo da prova colacionada, não pairam dúvidas que o bem foi devolvido sem a mínima condição de uso para fins residenciais comerciais, devendo o recorrido ressarcir à autora pelo que esta deixou de lucrar no período compreendido entre a devolução do imóvel e a sua posterior venda. Conforme se verifica no contrato de locação mais recente acostados aos autos o valor mensal do aluguel era de R\$ 583,00 (quinhentos e oitenta e três reais). O promovido confessa que devolveu o bem locado à proprietária na data de 31/12/2007. A venda do imóvel por sua vez, se deu em 12/10/2008. Assim multiplicando se os nove meses em que o prédio ficou fechado pelo valor do último aluguel, conclui-se que deve o apelado indenizar à recorrente, a título de danos materiais (lucros cessantes), na quantia de R\$ 5.247,00 (cinco mil e duzentos e quarenta e sete reais). 5. Por outro lado, o montante devido a título de dano emergente não ficou cabalmente demonstrado na espécie. É que, conquanto a recorrente afirme que seria necessário o quantum de R\$ 9.718,50 (nove mil, setecentos e dezoito reais e cinquenta centavos) para a imediata reforma do imóvel, inexistente nos autos quaisquer documentos hábeis a corroborar essas afirmações. 6. Com efeito, a devolução do imóvel em péssimo estado de conservação e a negativa do promovido em providenciar os reparos de sua responsabilidade, apesar dos insistentes pedidos da locadora ocasiona abalo muito além do mero aborrecimento, acarretando angústia capaz de interferir no seu bem-estar, atraindo, desse modo, o dever de indenizar. Precedente deste Tribunal de Justiça. 7. Apelação cível conhecida e parcialmente provida. (TJ-CE – AC: 0152699-48.2011.8.06.0001, Relator: LUIZ EVALDO GONÇALVES LEITE, Data de Julgamento: 25/08/2021, 2ª Câmara de Direito Público).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA - CONTRATO DE LOCAÇÃO COM ENTE PÚBLICO - ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS COM REPARO DAS AVARIAS VERIFICADAS - JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. I- Tendo o Município-locatário descumprido com as suas obrigações contratuais e legais, inevitável sua condenação ao pagamento dos aluguéis e demais encargos até a efetiva entrega do imóvel, o que se deu após o reparo das avarias por ele mesmo verificadas (...). (TJ-MG – AC: 10479140173515002, Passos, Relator: Peixoto



Henriques, Data de Julgamento: 31/08/2021, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, data de publicação: 13/09/2021.

Nesse contexto, demonstrados com os comprovantes os gastos realizados, além da mora quanto aos pagamentos dos aluguéis relativos ao final do contrato, reconhece-se a parcial procedência dos pedidos iniciais.

Dispositivo

Pelo exposto, nos termos do art. 487, I, **julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais para condenar o **Município de Natal** para: pagar a demandante a importância de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais), relativos ao período de janeiro a maio de 2020, a serem corrigidos pelo IGP-M, que deve incidir a partir do efeito danoso, nos termos convencionados pelo contrato celebrado e pela inteligência da Súmula 54 do STJ.

Condeno, ainda, o Ente demandado ao pagamento da quantia de R\$ 3.223,97 (três mil, duzentos e vinte e três reais e noventa e sete centavos), relativos aos custos para o reparo do imóvel após a sua devolução, valores estes a serem corrigidos pela tabela da Justiça Federal (IPCA-E), mês a mês, desde a data em que deveriam ter sido pagas ordinariamente pela Administração até 08/12/2021, acrescida de juros de mora, à taxa básica de juros da caderneta de poupança, desde a citação até 08/12/2021, e a partir de então atualização pela SELIC tendo por data base 09/12/2021. **EXCLUINDO-SE OS VALORES EVENTUALMENTE JÁ PAGOS NA SEARA ADMINISTRATIVA.**

Sem condenação em custas ou honorários no primeiro grau de jurisdição dos Juizados Especiais da Fazenda Pública.

Deixo de apreciar o pedido de justiça gratuita por falta interesse de agir, em razão da inexistência de custas no primeiro grau dos Juizados Especiais.

Ressalte-se que, nos termos do artigo 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil (CPC), entendo que a análise de gratuidade no âmbito recursal e exame dos requisitos de admissibilidade/efeitos são da competência da Turma Recursal, pois se trata o novo CPC de norma geral que adentra no sistema dos Juizados, ao proporcionar mais celeridade, economia, informalidade e simplicidade em relação à referida Lei 9.099. Em outras palavras, o citado art. 1010 é norma típica do procedimento sumaríssimo, embora inserida em procedimento comum.

Assim, independentemente de novo despacho:

(1) Caso sobrevenha recurso inominado, intime-se a parte recorrida para, querendo, apresentar contrarrazões em dez dias.

(2) Com ou sem contrarrazões, remetam-se os autos à Distribuição para umas das Turmas Recursais.

Sentença não sujeita ao duplo grau de jurisdição obrigatório (Lei nº 12.153/09, artigo 11).

Publique-se. Intimem-se. Nada sendo requerido em quinze (15) dias, após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos.

Natal/RN, data e assinatura do sistema

Juiz(a) de Direito

(documento assinado digitalmente na forma da Lei nº 11.419/06)

