

ESTADO DO MARANHÃO

PODER JUDICIÁRIO

PRIMEIRA VARA DA COMARCA DE TUNTUM

Fórum Desembargador Cleones Carvalho Cunha

Av. Joaci Pinheiro, Praça Des. Jorge Rachid, s/n, Centro, Tuntum-MA. CEP: 65.763-000. Telefone: (99) 3522-1075. e-mail: vara1_tun@tjma.jus.br

PROCESSO Nº. 0800629-02.2022.8.10.0135

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

REQUERENTE: CLEOMAR TEMA CARVALHO CUNHA

Advogado: ANTONIO CESAR DIAS DA SILVA FILHO (OAB 16713-MA)

REQUERIDO(A): FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE TUNTUM E OUTROS

Advogado(s): GABRIEL SILVA ROLINS (OAB 12995-MA), EDUARDO OLIVEIRA DA COSTA (OAB 18418-MA)

SENTENÇA

Vistos.

Relatório

Trata-se ação de cobrança proposta por CLEOMAR TEMA CARVALHO CUNHA em face do FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE TUNTUM/MA e da PREFEITURA MUNICIPAL DE TUNTUM/MA, todos devidamente qualificados, objetivando o pagamento de valores referentes à locação do imóvel que abriga o Hospital Público Municipal de Tuntum/MA.

Em suas razões, o requerente alega que celebrou contrato de locação com os requeridos do imóvel denominado "Hospital Rafael Seabra", registrado no Livro nº 2-C de Registro Geral, e que o imóvel abriga o Hospital Público Municipal de Tuntum/MA.

Sustenta que os aluguéis vencidos de maio de 2021 até abril de 2022 não foram pagos, somando o valor de R\$ 263.845,00.

Pede a condenação dos requeridos ao pagamento das parcelas vencidas e das que vencerem no curso do processo.

Em sede de contestação (id 86728596), o Município de Tuntum suscita a questão preliminar de inépcia da petição inicial, sob a alegação de falta de documentos indispensáveis à propositura da ação. Invoca, ainda, o art. 373, I, do CPC, quanto ao ônus da prova acerca do fato constitutivo do direito.

No mérito, alicerça a defesa nas cláusulas do contrato de aluguel n. 148/2021, quanto à condição de



pagamento vinculada à entrega dos recibos mensais pelos locadores. Invoca ainda os arts. 476 e 477 do Código Civil, referentes ao princípio da exceção do contrato não cumprido.

Por conseguinte, em réplica (id 88270948), o requerente destaca a ausência de qualquer comprovação por parte do Requerido acerca da recusa dos recibos por supostas irregularidades, bem como a falta de provas que corroborem as alegações de tentativas de resolução amigável/extrajudicial.

Diz que, ao celebrar contrato de locação com particular, a Administração Pública submete-se às normas de direito privado, sendo responsável pelos aluguéis e encargos da locação conforme a Lei n.º 8.245/91. Além disso, aponta que a incidência de juros e correção monetária deve observar os parâmetros da Lei n.º 9.494/1997. Quanto à questão preliminar, assevera que foram cumpridos todos os requisitos legais e destacando a comprovação do vínculo contratual e da existência da dívida.

Por fim, requer o reconhecimento do débito atualizado no valor de R\$ 483.845,00 (quatrocentos e oitenta e três mil oitocentos e quarenta e cinco reais), considerando os juros e correção até o mês de março de 2023.

Decisão de saneamento no ID 89965053.

Audiência conforme termo no ID 94505624.

Alegações finais da parte autora no ID 95831286.

Parecer do Ministério Público no ID 98182090 opinando pela procedência do pedido de cobrança.

Alegações finais do Município, no ID 98843489.

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Fundamentação

Preliminar

Esquadrinhando-se os autos, percebe-se que a questão preliminar, suscitada pelo Município de Tuntum/MA, foi analisada e rejeitada pela decisão de saneamento e organização do feito (id 89965053).

Mérito em Específico

Como dito alhures, a parte requerente cobra valores em decorrência de contrato de locação não adimplido.

O requerido reconhece o não pagamento, mas imputa a responsabilidade ao requerente, que deixou de cumprir as alíneas *c*, *d* e *e* da cláusula terceira do instrumento de contrato (ID 67309854). Assim, sustenta que a suspensão dos pagamentos escora-se na alínea *f* do referido contrato.

Pois bem.

É sabido que a doutrina entende o contrato administrativo como gênero, do qual o contrato de locação é



espécie (MEIRELLES, Hely Lopes). Neste a Administração Pública figura como locatária, caracterizando-se não como contrato administrativo propriamente dito, mas como contrato da administração, submetendo-se às regras do direito privado (CARVALHO FILHO, José dos Santos).

Referidas locações celebradas pela Administração Pública são submetidas ao regime de direito privado, independentemente de a mesma figurar como locadora ou como locatária, em consonância com os Artigos 565 e seguintes do Código Civil e pela legislação específica (Lei nº 8.425/91).

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL UTILIZADO COMO SEDE DE SECRETARIA MUNICIPAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO FIRMADO COM O MUNICÍPIO DE GUAPIMIRIM. INCIDÊNCIA DOS POSTULADOS DA LEI DE LOCAÇÕES NA RELAÇÃO CONTRATUAL, EQUIPARADO O ENTE PÚBLICO AO PARTICULAR. Contrato de locação em que a Administração Pública figura como locatária, caracterizando-se não como contrato administrativo propriamente dito, mas como contrato da administração. Sentença de improcedência. Apelo Autoral. A sentença merece reforma. Ente federativo que, na hipótese, atua como mero particular, sendo a relação regida primordialmente pelas normas de direito privado. Normas de Direito Público que se aplicam apenas subsidiariamente. Precedente do Superior Tribunal de Justiça. Entendimento do Tribunal de Contas da União. Municipalidade que, na hipótese, não é detentora de privilégio em relação ao particular. Inaplicabilidade da tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça quanto aos juros e correção em face da Fazenda Pública, eis que cristalizam situação de vantagem sobre o particular. Locações celebradas pela Administração Pública são submetidas ao regime de direito privado, independentemente de a mesma figurar como locadora ou como locatária, submetendo-se o contrato de locação de imóvel celebrado pelo poder público às normas de direito privado. (Artigos 565 e seguintes do Código Civil e pela legislação específica - Lei nº 8.425/91). Precedentes jurisprudenciais do TJRJ. Conjunto probatório dos autos do qual se extrai estar o ente municipal em débito em relação aos aluguéis de de fevereiro de 2013 ate fevereiro de 2014 . Correção e os juros que devem incidir desde o inadimplemento, por se tratar de obrigação líquida. Juros de 1% (um por cento) ao mês, na forma da Lei Civil. Recurso conhecido e parcialmente provido, nos termos do voto do Desembargador Relator. (TJ-RJ - APL: 00019165420148190073, Relator: Des(a). CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR, Data de Julgamento: 22/06/2021, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/06/2021).

No caso, há comprovação do negócio jurídico (contrato de locação de imóvel ID 67309854).

Em resumo, o negócio jurídico em questão dispõe o seguinte:

- *Objeto: Locação do imóvel para o funcionamento do hospital, comprovando que o local atende às demandas de atendimento da população e é de fácil acesso.*

- *Prazo de Vigência: O contrato tem duração determinada de 44 (quarenta e quatro) meses a partir da data de assinatura, prorrogável conforme a lei. O município poderá desocupar todo o imóvel ou parte dele sem pagamento de qualquer valor, bastando notificar a locadora com 30 (trinta) dias de antecedência.*

- *Condições de Pagamento: O valor da locação mensal é de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), totalizando R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) pelo período contratual. O pagamento será efetuado até o 5º dia útil do mês seguinte ao vencido, mediante apresentação do recibo locatício com antecedência mínima de cinco dias úteis. O valor será pago igualmente aos locadores, ANA IZABEL FERNANDES E SILVA e CLEOMAR TEMA CARVALHO*



CUNHA, em suas contas no Banco do Brasil. Cada locador é responsável individualmente pela entrega dos documentos de cobrança. O pagamento está condicionado à verificação da conformidade dos documentos e ao cumprimento das obrigações. Em caso de erro ou falta de documentos, o pagamento será suspenso até a regularização, sem ônus para a locatária.

O requerente cobra o valor de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), referente a 12 (doze) parcelas não adimplidas, acrescido de correção monetária e juros, perfazendo a quantia total de R\$ 263.845,00 (duzentos e sessenta e três mil, oitocentos e quarenta e cinco reais), assim como as parcelas que se vencerem no curso do processo.

Por sua vez, o Município de Tuntum/MA reconhece que não houve o adimplemento das obrigações, mas a exceção do contrato não cumprido.

Sabe-se que os contratos de locação firmados pela Administração Pública submetem-se, ainda que parcialmente, ao regime de direito privado.

Nesse sentido, há de reconhecer-se a incidência das regras do Código Civil, especialmente as previstas nos arts. 112 e 113 do referido *Codex*:

Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§ 1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que:

I – for confirmado pelo comportamento das partes posterior à celebração do negócio;

II – corresponder aos usos, costumes e práticas do mercado relativas ao tipo de negócio;

III – corresponder à boa-fé;

IV – for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e

V – corresponder a qual seria a razoável negociação das partes sobre a questão discutida, inferida das demais disposições do negócio e da racionalidade econômica das partes, consideradas as informações disponíveis no momento de sua celebração.

Nessa senda, a alínea *f* da cláusula terceira deve ser interpretada em atenção ao princípio da boa-fé objetiva. Desse modo, entende-se ser legítima a suspensão de pagamentos realizados diretamente ao locador, em caso de não apresentação dos documentos, conforme estipulado em contrato. Porém, conclui-se não ser possível a suspensão de pagamento *ad infinitum*, sob pena de violar-se os princípios da boa-fé objetiva e da proibição de enriquecimento sem causa, previstos, respectivamente, nos arts. 422 e 884 do Código Civil. Assim, entende-se que o ente requerido deveria promover as medidas cabíveis para adimplir suas obrigações. Nesse sentido, a Administração Pública poderia valer-se da ação de consignação em pagamento, prevista no art. 334 do Código Reale, a fim de assegurar o adimplemento das obrigações assumidas, o que não foi feito.

E mais, o documento id 67309857 revela que o requerente notificou extrajudicialmente o Município de Tuntum/MA, no desiderato de constitui-lo em mora e pedir o pagamento das parcelas vencidas. A seu turno, o requerido



não comprovou que a recusa de pagamento foi escorada em eventual falta de nota e/ou apresentação de documentos, não se desincumbindo de seu ônus probatório, nos termos do art. 373, II, do CPC.

A relação jurídica estabelecida entre as partes é de natureza contratual, regida pelo Código Civil e pela Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato). As provas carreadas aos autos demonstram o inadimplemento dos réus quanto às obrigações assumidas no contrato. O direito do requerente encontra respaldo no artigo 23, inciso I, da Lei do Inquilinato, que impõe ao locatário a obrigação de pagar pontualmente o aluguel no prazo estipulado. Os requeridos, por sua inércia em honrar os compromissos assumidos, violaram os princípios da boa-fé contratual e da vedação ao enriquecimento sem causa. A recusa em pagar a quota correspondente ao aluguel do requerente configura ato ilícito.

Portanto, conclui-se que o requerente faz jus ao pagamento dos aluguéis concernentes aos meses de 05/2021 a 04/2022, reconhecendo-se ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) o valor de cada parcela mensal não paga, totalizando

DISPOSITIVO

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e CONDENO os réus, FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE e MUNICÍPIO (PREFEITURA MUNICIPAL) DE TUNTUM/MA, ao pagamento da quantia de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais), corrigidas monetariamente e acrescidas de juros desde o vencimento de cada parcela.

CONDENO ainda os réus ao pagamento das parcelas vincendas que se vencerem no curso do processo, nos termos do artigo 323 do CPC, corrigidas monetariamente e acrescidas de juros legais desde o vencimento de cada parcela.

Não havendo previsão específica no contrato de locação, a correção monetária e juros moratórios seguirão ao seguinte regime: às dívidas fazendárias aplica-se a regra prevista no art. 1º-F da Lei 9.494 /1997, observando-se, contudo, a inconstitucionalidade e modulação dos efeitos declaradas pelo STF nas ADINs nºs. 4425 e 4357, raciocínio esse ratificado pelo RE 870.947/SE , objeto de repercussão geral, e REsp n. 1495146/MG , decidido em sede de representativo de controvérsia, que impõe observância pelos tribunais: As condenações judiciais de natureza administrativa em geral, sujeitam-se aos seguintes encargos: (a) até dezembro/2002: juros de mora de 0,5% ao mês; correção monetária de acordo com os índices previstos no Manual de Cálculos da Justiça Federal, com destaque para a incidência do IPCA-E a partir de janeiro/2001; (b) no período posterior à vigência do CC/2002 e anterior à vigência da Lei 11.960 /2009: juros de mora correspondentes à taxa Selic, vedada a cumulação com qualquer outro índice; (c) período posterior à vigência da Lei 11.960 /2009: juros de mora segundo o índice de remuneração da caderneta de poupança; correção monetária com base no IPCA-E. Nas condenações contra a Fazenda Pública, a partir de 09/12/2021, deve incidir a Taxa Selic como índice de correção monetária e juros, nos termos do artigo 3º da Emenda Constitucional n. 113 /2021. III)

Fixo os honorários advocatícios em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, § 2º, do CPC.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Em caso de recurso do requerido, intime-se a parte *ex adversa* para apresentar contrarrazões no prazo de



quinze dias. Caso haja recurso da parte autora, intime-se a parte demandada para apresentar contrarrazões no prazo de trinta dias. Após, com ou sem manifestação, remetam-se os autos ao Eg. TJMA, com as homenagens de estilo.

Sentença submetida a REMESSA NECESSÁRIA, a teor do art. 496, §3º, III, do CPC. Decorrido o prazo recursal, com ou sem Apelação, remeta-se os autos ao Eg. TJMA.

Cumpra-se.

Tuntum/MA, data do sistema.

RANIEL BARBOSA NUNES

Juiz de Direito

Titular da 1ª Vara da Comarca de Tuntum/MA

