



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1000281-22.2022.8.26.0210**
 Classe - Assunto: **Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Despejo por Inadimplemento**
 Requerente: **Mamed Kadri**
 Requerido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Renata Carolina Nicodemos Andrade**

Vistos.

Trata-se de ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis e encargos ajuizado por MAMED KADRI em face de PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA. Alegou, em síntese, que é proprietário de um imóvel rural, localizado em área considerada de expansão urbana, na qual está instalado aterro sanitário da cidade, há mais de 20 (vinte) anos, por meio de contrato de locação. Apontou que o último termo aditivo de prorrogação constou como termo final a data de 02/12/2021, sem, contudo, que houvesse desocupação voluntária por parte do município requerido, ou sem que tenha realizado novo aditamento, deixando de efetuar o pagamento dos aluguéis, estando na posse do imóvel de forma irregular. No mais, pugnou pela procedência da ação. Juntou documentos (fls.8/46).

Houve decisão do juízo (fls.47/48).

Citado (fls.54/55), o Município de Guaíra apresentou contestação às fls.56/82, alegando, preliminarmente, falta de interesse de agir, aduzindo impossibilidade de despejo ante o interesse público. No mérito, alegou que o município manifestou interesse em desapropriar referida área, uma vez que a devolução do imóvel nas mesmas condições é praticamente impossível. Sustentou que não houve termo aditivo com prorrogação do prazo em razão da decisão de realização da desapropriação da área. Sustentou que o imóvel objeto da presente ação já foi declarado de utilidade pública. Teceu comentários acerca da aplicação da Lei Federal n.º 8245/1991. Sustentou que não é devido alugueis em razão da área já ter sido declarada de utilidade pública, subsidiariamente, contudo, apontou como valor devido a título de aluguéis a quantia de R\$ 10.148,16 mensais. Refutou o pedido de danos materiais. No mais, pugnou pela improcedência da ação. Juntou documentos (fls.83/136).

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Houve réplica (fls.140/158).

Em especificação de provas (fl.178), as partes indicaram as provas que pretendem produzir (requerente às fls.181/182 e requerida às fls.185/187).

É o relatório. **DECIDO.**

Processo em ordem, que se desenvolveu atendendo aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Não há nulidade a ser reconhecida nem irregularidade a ser sanada.

Preliminarmente, observa-se a desnecessidade de oitiva das testemunhas, tendo em vista que os elementos colhidos nos autos são suficientes para a formação da convicção deste juízo, conforme preceitua o art. 443, incisos I e II, do novo Código de Processo Civil.

Ademais, deve-se salientar que a matéria controvertida liga-se a questão de direito, sendo os aspectos fáticos demonstrados pelos documentos já constantes do caderno processual, não havendo outras provas a serem produzidas em audiência.

É, pois, cabível o julgamento do feito, nos moldes do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

A preliminar arguida pelo Município requerido se confunde com o mérito da ação e ali será tratado.

No mérito, a ação é procedente.

A relação jurídica estabelecida entre as partes, bem como a posse direta do imóvel pelo Município requerido é fato incontroverso e está documentado pelo contrato de locação de imóvel de fls.10/19, e termo aditivo de contrato de locação de fls.20/24.

Resta a análise do ponto controvertido, qual seja, o pagamento dos aluguéis em atraso e descumprimento do contrato pelo locador.

Pois bem.

Em que pese o argumento da parte requerida de que não é devido o pagamento dos aluguéis referente ao imóvel objeto do contrato de fls.10/19 uma



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

vez que o bem já foi declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, fato é que até o presente momento não há notícia de que tenha ocorrido a imissão da posse do imóvel, não se confundindo, destarte, essa imissão com a edição de ato declaratório de utilidade pública ou interesse social (lei ou decreto).

Com efeito, somente ao final do procedimento de desapropriação é que se transferirá a propriedade do bem para o Município expropriante. *Maria Sylvania Zanella Di Pietro* ensina que: *"Embora a declaração de utilidade pública ou interesse social não seja suficiente para transferir o bem para o patrimônio público, ela incide compulsoriamente sobre o proprietário, sujeitando-o, a partir daí, às operações materiais e aos atos administrativos e judiciais necessários à efetivação da medida"* (Direito Administrativo, 23ª ed., São Paulo: Atlas, 2010, págs. 163/164, **negritos** deste Relator).

Assim, tem-se que o mero ato declaratório está inserido na primeira fase do processo de desapropriação, que se trata de procedimento complexo, o que não implica a transferência do domínio tampouco a perda da posse. Portanto, não há que se falar em término da relação locatícia ou sub-rogação nos direitos oriundos do contrato de locação que tenha o objeto imóvel desapropriado por objeto.

Portanto, ao que se infere dos documentos que instruem o processo, bem como pelo conteúdo das manifestações das partes, tem-se que até o momento não houve imissão na posse, tampouco há notícias de que o expropriante realmente tenha assumido a posse do bem, de modo que não há que se falar em não obrigatoriedade do pagamento dos aluguéis, na medida em que, é fato incontroverso, que a parte requerida continua usufruindo do imóvel.

Portanto, é devido os aluguéis em atraso até a data definitiva da desocupação do imóvel, com o imóvel livre para uso por parte do requerente, ou conclusão da desapropriação e/ou imissão do expropriante na posse do bem.

Nesse sentido, trago a baila posicionamento do E.

Tribunal de Justiça:

Apelação – Locação não residencial – Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança – Alegação de que o aluguel deixou de ser pago em razão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

da existência de processo de desapropriação – Rejeição – Só com a imissão da posse do imóvel pelo expropriante o contrato de locação se resolve. É incontroverso que a posse direta do imóvel foi transmitida à locatária, que pode ocupá-lo desde a celebração do contrato, sem notícia de que essa posse tenha sido embaraçada ou perdida em razão da desapropriação. O ato declaratório de utilidade pública ou interesse social (lei ou o dito decreto expropriatório) e o ajuizamento da ação de desapropriação, por si sós, não implicam a transferência do domínio nem a perda da posse. Consequentemente, não induzem o término da relação locatícia nem sub-rogam o desapropriante nos direitos oriundos do contrato de locação que tenha o imóvel desapropriado por objeto. é entendimento consolidado que o locador expropriado só deixa de ter direito ao recebimento dos aluguéis com a conclusão da desapropriação e/ou imissão do expropriante na posse do imóvel. Assim, os locativos são devidos até que o ente público tenha sido imitado na posse do bem desapropriado, o que não ocorreu, caracterizada o inadimplemento da locatária, pois não pagou os alugueis nem adotou qualquer medida para liberar-se da obrigação. Apelação desprovida. (TJSP; Apelação Cível 1069344-81.2019.8.26.0100; Relator (a): Lino Machado; Órgão Julgador: 30ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 28ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/05/2021; Data de Registro: 31/05/2021).

LOCAÇÃO. Ação de cobrança. Reconvenção. Deserção do recurso não verificada. Gratuidade da justiça deferida aos réus. Prescrição não consumada. Autores que não podem ser penalizados por demora na citação imputável ao serviço judiciário. Preliminar de ilegitimidade ativa rejeitada. Relação locatícia e as obrigações dela decorrentes têm natureza pessoal. Circunstância de o imóvel ter sido objeto de desapropriação que não afasta o direito dos locadores de cobrar os aluguéis inadimplidos no período em que o contrato estava em vigor. Cerceamento de defesa não configurado. Prova testemunhal que não teria o condão de alterar a solução dada à causa. Inadimplemento dos aluguéis vencidos entre janeiro de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

2013 e outubro de 2014 que é incontroverso. Descabimento da alegação de que o contrato encerrou por ocasião do início das obras de construção do terminal viário, ou no momento em que ajuizada a ação de desapropriação. Contrato de locação que somente se encerra com a imissão do ente desapropriador na posse do imóvel. Telegrama enviado pelo locatário aos locadores que comprova que a locação subsistiu até outubro de 2014. Aluguéis e encargos locatícios que são devidos. Inexistência de provas que respaldem a pretensão dos réus de serem indenizados pelo fundo de comércio. Recurso parcialmente provido. (Apelação nº 1005144-57.2014.8.26.0127, 36ª Câmara de Direito Privado, Relator: Desembargador Milton Carvalho, j. em 12.05.21, v. u.)

Locação. Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de locativos. Alegação de ilegitimidade ad causam ativa sob o fundamento de não ser mais a autora proprietária do imóvel em razão de desapropriação pelo Município. Descabimento. Ente expropriante ainda não imitado na posse do imóvel. Ausência de prova tampouco de registro da sentença de desapropriação junto à matrícula imobiliária correspondente. Titularidade do bem por parte do locador que, de resto, não é requisito para a formação do negócio de locação. Relação jurídica que subsiste, assim como as obrigações do inquilino junto à locadora. Réu que permaneceu na posse do imóvel, dele usufruindo plenamente, admitindo ter deixado de pagar os respectivos aluguéis. Sentença de procedência integralmente confirmada. Apelação do réu desprovida. (Apelação nº 1018949-27.2015.8.26.0003, 29ª Câmara de Direito Privado, Relator: Desembargador Fábio Tabosa, j. em 21.10.19, v. u.)

Cumprе ressaltar que, em se tratando de locação de imóveis, um dos mais graves inadimplementos contratuais, ao lado da destruição da coisa, é a falta de pagamento dos alugueres.

O locador tem o direito a perceber os rendimentos da coisa de sua propriedade, decorrentes diretamente do domínio sobre o bem. Ademais o não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

pagamento do aluguel transformaria o contrato de locação em mútuo ou comodato, ferindo frontalmente o princípio do “*pacta sunt servanda*”.

A falta de pagamento de aluguel é grave violação a dever contratual, que determina a rescisão da locação.

Fundamental que o município requerido realize o pagamento integral dos alugueres no período inadimplido, bem como dos demais encargos assumidos em contrato, atualizados, com juros moratórios de 1% ao mês a partir de cada vencimento.

No mês de desocupação o locativo devido é proporcional à permanência e, ainda, aos demais encargos do período.

Cumprido ressaltar, ainda, que o valor do aluguel apontado pela parte autora, qual seja, R\$ 11.169,06 (onze mil cento e sessenta e nove reais e seis centavos) está em consonância com a cláusula 10 do contrato de fls.10/14 que prevê reajuste do valor locatício mensal, mediante aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado – IGP-M ou outro que venha substituí-lo, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação, movida por MAMED KADRI em face de PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA e o faço para: (i) rescindir a locação existente entre as partes, relativo ao imóvel mencionado no contrato de locação de fls.10/15; (ii) decretar o despejo da requerida, **expedindo-se o necessário**, com apoio no artigos 9º, inciso III, e 63, § 1º, alínea “b”, ambos da Lei nº. 8.245/91, fixando o prazo de 60 (sessenta) dias para que desocupe o imóvel, após regular notificação, deixando-o livre de pessoas ou coisas, sob pena de despejo compulsório; (iii) condenar a requerida ao pagamento do valor correspondente aos alugueres vencidos a partir de janeiro de 2022 até a imissão do Autor na posse do imóvel, bem como demais encargos previsto no contrato, acrescidos de juros moratórios e correção monetária; (iv) condenar, por fim, ao pagamento das prestações vincendas até a data da efetiva desocupação do imóvel, na forma do artigo 323 do CPC, tudo corrigido monetariamente conforme Tabela do E. Tribunal de Justiça desde cada vencimento, acrescido de multa e juros de 1% ao mês.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUAÍRA

FORO DE GUAÍRA

2ª VARA

RUA 12, 718, Guaíra - SP - CEP 14790-000

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

De conseguinte, JULGO EXTINTO o feito, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Ante a sucumbência, condeno o requerido ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, estes fixados nos termos do artigo 85, §3º do Código de Processo Civil em 10% sobre o valor da causa, cuja exigibilidade, entretanto, resta suspensa, por ser beneficiária da assistência judiciária gratuita.

Uma vez que a presente sentença é ilíquida, pois o imóvel continua ocupado pelo locatário, em caso de eventual recurso de apelação, o valor para efeito de recolhimento do preparo será calculado sobre o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), nos termos do art. 4º da Lei nº 11.608/2003.

Após o trânsito em julgado, arquivem-se os autos, fazendo-se as baixas necessárias.

P. I. C.

Guaíra, 26 de julho de 2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**