


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1009104-91.2016.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Propriedade**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Alcione Gonçalves da Silva e Suely Moscardini Gonçalves dos Santos propõe ação de cobrança contra Prefeitura Municipal de São Carlos aduzindo em julho de 2012 a ré determinou a abertura de processo administrativo nº 39917/2012 visando a locação do imóvel de propriedade dos requerentes para implantação da "Subprefeitura de Vila Nery e Região". Que diante da necessidade urgente da ré em ocupar o imóvel, os autores emitiram autorização para que tal ocupação fosse feita a partir de 18/07/2012. Afirmam que, entre os documentos necessários à assinatura do contrato, deveriam apresentar a certidão negativa de débitos, o que a Prefeitura tinha ciência ser impossível vez que os débitos de IPTU estavam sendo discutidos em procedimento administrativo. Que ofereceu à ré a compensação do débito do IPTU com os alugueres a serem recebidos. Que inúmeras foram as tratativas e o setor competente da Prefeitura avaliou o locativo em R\$ 7.000,00/mês. Que minuta de contrato chegou a ser efetuada, mas não foi assinado diante da existência dos débitos fiscais. Que a Prefeitura usou o imóvel no período de 18/07/2012 a 10/01/2016, sem pagar pela locação, e sem compensar os valores com o débito do IPTU. Requereu a condenação da ré o pagamento de R\$ 429.200,25 referentes aos alugueres não pagos e

**1009104-91.2016.8.26.0566 - lauda 1**


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

R\$ 399.119,34, referentes ao IPTU do período em que o imóvel esteve ocupado pela ré. Manifestou ainda seu desinteresse para a audiência de conciliação. Juntou documentos (fls. 14/77) e planilha de cálculos a fls. 78/84.

A fls. 100 os autores atravessaram petição desistindo do pedido de cobrança dos IPTU's no valor de R\$ 399.119,34.

Em contestação (fls. 120/133) a ré, preliminarmente, (a) impugnou o valor da causa e (b) alegou a ocorrência da prescrição do fundo de direito. No mérito, que não houve a locação porque o contrato não foi assinado, tendo a Prefeitura ocupado o imóvel de forma graciosa, não podendo agora obter vantagem econômica uma vez que o departamento jurídico não concordou com a contratação. Afirmou ainda a incorreção dos cálculos e que o valor de R\$ 7.000,00 por mês não foi efetivamente contratado, prescindindo de avaliação para se fixar o correto valor da parte do imóvel que foi utilizada.

Em réplica, a fls. 135/140, os autores se manifestaram, inclusive, quanto à impugnação ao valor da causa.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Primeiramente, recebo a petição de fls. 100/101 como aditamento à inicial.

Observo que a ré, em sua contestação, sobre ela também se manifestou, assim, não há se falar em nova citação diante do aditamento.

(1) Impugnação ao valor da causa

Equivoca-se a ré ao alegar que o valor da causa deveria ser referir ao equivalente a 12 prestações dos alugueres nos termos da Lei 8.245/09. Correta, no entanto, a afirmação de que autora deveria tê-lo reduzido, diante do aditamento à inicial.


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Não se trata de ação de despejo, mas sim de cobrança de locativos não pagos.

Nesses termos, o valor da causa há que observar o quanto determinado no art. 292, I do NCPC - Art. 292. *O valor da causa constará da petição inicial ou da reconvenção e será: 1 - na ação de cobrança de dívida, a soma monetariamente corrigida do principal, dos juros de mora vencidos e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação.*

Razão assiste à impugnante quando alega que, diante do aditamento, o valor da causa deveria ter sido modificado para reduzi-lo.

Assim, a impugnação há que ser acolhida, não pelos fundamentos expostos pela ré, mas sim, para, diante da desistência de parte do pedido, modificar o valor que doravante deverá corresponder a R\$ 429.200,25.

Passo ao julgamento.

A relação firmada entre as partes foi documentada em processo administrativo.

Com as vênias à ré, está comprovada a existência de relação locatícia.

Os documentos juntados com a inicial indicam, de forma clara que as partes contrataram, ainda que não tenham formalizado, um contrato de locação. Se assim não fosse não haveria que se falar em "vistoria para se aferir o valor do aluguel" – veja o documento de fls. 32. Outros também indicam essa situação – fls. 33: solicitação de autorização para ocupar o prédio; fls. 46: justificativa para a escolha do imóvel; fls. 54: manifestação do departamento de negócios jurídicos mencionando a locação mas, condicionando à apresentação de documentos; fls. 55/57: referente à minuta de contrato de locação, com a qual concordou o secretário de governo da época (fls. 58); fls. 66: referente à dotação orçamentária; fls. 62: a dispensa de licitação para locação do imóvel, ratificada pelo Sr. Prefeito, entre outros tantos juntados com a inicial e não impugnados pela ré.

Ademais, a ré confessa a utilização do imóvel quando alega, a fls. 125: "(...) não houve


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

*contrato locatício. A parte não obedecia aos requisitos da lei já que devia impostos ao município. Mesmo não possuindo o contrato permitiu que o município ficasse e lá permanecesse."*

Também dos autos se extrai que havia a intenção da parte autora em compensar as dívidas fiscais que recaiam sobre o imóvel, com os locativos que receberia – veja-se a cota lançada pela Administração a fls. 70.

Tem-se, então, que os autores tinham ciência de que, para a contratação, haveriam que apresentar a CND municipal, no entanto, para isto, aguardavam a decisão do processo administrativo onde discutiam os valores devidos. O município foi, diversas vezes, informado da impossibilidade de se juntar a negativa de débitos (fls. 52, 69), inclusive com parecer do secretário municipal de governo, dispensando a entrega da certidão, enquanto perdurasse o recurso administrativo dos autores (fls. 59).

O disposto no art. 60, parágrafo único da Lei nº 8.666/93, segundo o qual seria "nulo e de nenhum efeito o contrato verbal" discutido nos autos, deve ser interpretado de modo a não violar os direitos legítimos dos autores que contratavam de boa-fé com a Administração Pública, até porque pretendiam a compensação de seus débitos fiscais.

Firma-se assim a premissa de que realmente se tratou de contrato de locação e, consequentemente presente está o dever, da ré, de pagar os locativos, reconhecendo-se o período de 18/07/2012 a 10/01/2016, data esta que se admite como final diante da ausência de impugnação específica da ré. Admitido ainda, o valor de R\$ 7.000,00, mensal como valor do locativo eis que tal valor foi fixado pela própria administração.

Em que pese a impugnação quanto à data de início, a ré nada trouxe aos autos que corroborasse suas alegações.

Admitida a relação contratual, passemos agora à análise da prescrição.

A alegação de prescrição merece acolhida parcial. A obrigação principal do locatário é


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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

a de pagamento do aluguel. O prazo para a cobrança dos aluguéis é de três anos na forma do art. 206, § 3º, I do CC.

O termo inicial do prazo, não corresponde à rescisão ou quebra do vínculo contratual de locação, e sim ao "dia do vencimento de cada crédito" (TJSP, Ap. 0006854-21.2008.8.26.0619, Rel. KIOITSI CHICUTA, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 17/05/2012).

É que, como salientado pelo Des. Rel. da Ap. 1141489004, j. 29/04/08, 31ª Câmara de Direito Privado, ANTONIO RIGOLIN, "não há fundamento para considerar a data do término do *contrato* como a determinadora do início da contagem do prazo, exatamente porque a exigibilidade de cada prestação ocorre em cada vencimento; não haveria razão para tratar diferentemente o aluguel das outras verbas, pois se encontram exatamente na mesma situação".

Quanto ao caso em comento, a ação foi movida em 03/08/2016 e não houve atraso na citação imputável à autora. Logo, essa data é considerada interruptiva da *prescrição*.

Assim, prescritas estão as parcelas vencidas até 03/09/2013.

Ante o exposto, JULGO parcialmente procedente a ação para (a) acolher a impugnação ao valor da causa que deverá corresponder R\$ 429.200,25; (b) declarar a prescrição dos locativos vencidos antes de 03/09/2013; (c) declarar a existência do contrato de locação e consequentemente sua rescisão; (d) condenar a ré a pagar à quantia mensal de R\$ 7.000,00, vencendo-se a primeira parcela 03/09/2013 (relativa ao período compreendido entre 04/08/2013 e 03/09/2013), a penúltima em 03/01/2016 (relativa ao período compreendido entre 04/12/2015 e 03/01/2016) e a última, cujo valor será proporcional, em 03/02/2016 (relativa ao período compreendido entre 04/01/2016 e a desocupação em 10/01/2016). Tudo com atualização monetária pela tabela do TJSP-Modulada, desde cada vencimento, e juros moratórios na forma da Lei nº 11.960, desde a citação.

Levando em conta a proporção da sucumbência, os autores arcarão com 25% das custas e despesas. A ré reembolsará 75% do quanto foi pelos autores integralmente recolhido.

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

COMARCA de São Carlos  
FORO DE SÃO CARLOS  
VARA DA FAZENDA PÚBLICA

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

Condeno a ré a pagar honorários no valor correspondente a 10% do valor da condenação.

Condeno os autores a pagarem honorários no valor correspondente a 10% sobre a diferença entre o valor de R\$ 429.200,25 atualizado desde a propositura da ação e o valor atualizado da condenação (= proveito econômico).

P.I.

São Carlos, 30 de novembro de 2016.

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