


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

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

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1000925-42.2014.8.26.0566**  
Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Espécies de Contratos**

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

**CONCLUSÃO**

Aos 18/03/2014 faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito Auxiliar de São Carlos. Eu, esc. subscrevi.

**RELATÓRIO**

**MARCIA APARECIDA PEREIRA** propõe ação de cobrança contra **MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS**. Sustenta que é proprietária de imóvel residencial e, em março/2007, alugou-o ao réu, para a moradia de uma família carente assistida pela Secretaria de Assistência Social. O réu obrigou-se ao pagamento dos aluguéis, das contas de consumo e despesas com a manutenção do imóvel. O contrato de locação perdurou até abril/2011. Os aluguéis foram todos pagos. Os reparos necessários foram providenciados pelo réu. Todavia, as contas de energia elétrica não foram pagas e, em razão de ligação clandestina, a CPFL ainda impôs multas e recalculou a dívida em montante considerável. A autora assinou dois termos de confissão de dívida e parcelamento, um no valor de R\$ 4.890,04 e outro no valor de R\$ 1.053,81, havendo ainda outra dívida, não parcelada, no montante de R\$ 1.063,77. Sob tais fundamentos, pede a condenação do réu ao pagamento do valor total do débito perante a CPFL, R\$ 7.007,62.

O réu contestou (fls. 168/184) alegando, em preliminar de mérito, prescrição, com fulcro no art. 206, § 3º, I do CC. Em preliminar ao mérito, ilegitimidade passiva pois não foi locatário, e sim apenas assumiu a obrigação de pagar os aluguéis em favor da família do locatário, em vulnerabilidade. No mérito, por este mesmo fundamento, pugna a improcedência, já que não é locatário e sim apenas paga o aluguel do imóvel locado pela família. O pacto seguiu as regras do Programa Aluguel Social, instituído pelo Decreto 6.307/07. Tanto não houve locação entre a autora e o réu que não há contrato escrito de locação, como exige o art. 60, parágrafo único da Lei nº 8.666/93. As obrigações de pagamento das contas de consumo, IPTU e reparos são da família beneficiária. No mais, afirma que a família beneficiada saiu da residência em 27/04/2011 e a autora está cobrança constas posteriores a essa data, que são de sua exclusiva responsabilidade. Se não


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

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

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

bastasse, a autora está cobrando dívidas em duplicidade. Ademais, quanto aos débitos que foram confessados pela autora por confissão de dívida, houve novação (art. 362 do CC) e devem ser por ela pagos. Por fim, eventual dívida deve ser compensada com os créditos que a Municipalidade possui perante a autora em razão do pagamento de aluguéis por meses em que a família beneficiada não residiu no imóvel, ou seja, de junho/2011 em diante.

Sobre a contestação, manifestou-se a autora (fls. 195/199).

### **FUNDAMENTAÇÃO**

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental é suficiente para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

A alegação de prescrição merece acolhida parcial.

A obrigação principal do locatário é a de pagamento do aluguel, enquanto que o pagamento dos encargos locatícios constitui obrigação acessória. O acessório segue o principal, razão pela qual o prazo para a pretensão de cobrança dos encargos locatícios deve ser o mesmo para a cobrança dos aluguéis, ou seja, três anos na forma do art. 206, § 3º, I do CC.

O termo inicial do prazo, ao contrário do alegado pela autora, 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 03/02/2014 e não houve atraso na citação imputável à autora. Logo, essa data é considerada interruptiva da prescrição. Em consequência, as dívidas perante a CPFL vencidas antes de 04/02/11 estão prescritas.

A alegação de ilegitimidade passiva, em sua substância, não corresponde a


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

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

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

uma preliminar, e sim a matéria de mérito. É que as condições da ação são examinadas *in status assertionis*, isto é, admitindo-se, hipoteticamente, as assertivas fáticas contidas na inicial. Ora, no caso em tela, a autora alega na inicial que as partes firmaram um contrato de locação. Admitida a alegação como verdadeira – para efeito de análise das condições da ação –, então o réu é parte legítima. Se o réu alega a inexistência de contrato de locação, isto corresponde a matéria de mérito, a negar o réu o fato constitutivo do direito do autor. Afasta-se a preliminar.

Ingressa-se no mérito.

A relação firmada entre as partes foi documentada em processo administrativo cujas cópias constam às fls. 39/160 destes autos digitais.

Com as vênias ao réu, está comprovada a existência de relação locatícia, daí decorrendo a obrigação legal do réu ao pagamento das contas de consumo, inclusive luz, consoante prevê o art. 23, VIII da Lei nº 8.245.

O contrato em questão foi verbal, mas a sua existência é facilmente notada a partir do contido no processo administrativo acima mencionado.

Com efeito, observamos já na capa do processo administrativo (fls. 39) que a "descrição" dada ao expediente foi "locação emergencial de imóvel"; a folha seguinte (40) corresponde a ofício do Chefe de Divisão de Convênios e da Secretária de Cidadania e Assistência Social solicitando a locação emergencial de imóvel ("solicitamos locação residencial do imóvel..."); a nota de reserva (fls. 43) de recurso também recebeu a rubrica "locação emergencial de imóvel"; o parecer jurídico de fls. 45/46 também tratou a questão como "locação de imóvel para servir de abrigo a uma família atendida pela Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social" (fls. 45), e o seu fechamento (fls. 46) não poderia ser mais claro: "nada a opor ao pedido de locação"; e o termo locação é utilizado outras tantas vezes pelos mais diversos agentes que intervieram no processo administrativo, fls. 47, 51, 56/57, 66, 68, 84 ("solicitamos a continuidade da locação"), 89/90 ("nada a opor ao pedido de continuidade da locação"), 107, 131.

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 da autora, pessoa simples e que visivelmente contratou de boa-fé com a Administração Pública, não tendo o dever jurídico de imaginar que o contrato deveria ser instrumentalizado (até porque,


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

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

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

como é de usual sabença, os contratos de locação residencial, em geral, podem ser verbais), e não podendo presumir que o Poder Público estaria contratando, no caso, sem a formalidade necessária (mesmo em razão da presunção de legalidade dos atos administrativos).

Ademais, no caso em tela, o instrumento contratual foi substituído pela nota de empenho, consoante autoriza o art. 62, § 4º da Lei de Licitações, com base em parecer jurídico (fls. 45/46).

Firmada a responsabilidade do réu pelo pagamento das contas e despesas de consumo no imóvel.

Tal responsabilidade deve ser reconhecida até o dia 27/04/11, admitido pela autora na inicial (fls. 3) – apesar de retratação em réplica – como sendo o da extinção do vínculo contratual, e também reconhecido pelo réu. Trata-se da data da entrega das chaves pela beneficiária da locação (fls. 187).

As dívidas cujos fatos geradores sejam posteriores não devem ser cobradas do réu, a despeito dos argumentos trazidos pela autora em sentido contrário. Saliente-se que a autora voltou a residir no imóvel pelo menos desde julho/2011 (reconheceu às fls. 198).

A alegação de compensação parcial articulada pelo réu, em razão de ter pago aluguéis indevidos a partir de abril (pagou aluguéis até agosto) procede mas não repercutirá, no processo, sobre o valor da condenação, pois a compensação, diante das regras do art. 355 e 379, afetará as dívidas que hoje estão prescritas, por serem mais antigas (é intuitivo, considerado o valor das dívidas de luz anteriores a abril, que esses aluguéis pagos a mais, somados, não chegam nem perto dos valores daquelas dívidas).

O argumento de novação (art. 362, CC) relativamente às dívidas perante a CPFL que foram confessadas pela autora não deve ser admitido. A relação entre a autora e o réu não é afetada pela confissão de dívida perante terceiro (a CPFL). Não se constata qualquer ânimo de novar na ação da autora.

### **DISPOSITIVO**

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para, reconhecida a parcial prescrição, **CONDENAR** o réu a pagar ou ressarcir à autora as dívidas desta perante a CPFL cujos fatos geradores tenham ocorrido entre 04/02/11 e 27/04/11.

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

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

Rua D. Alexandrina, 215

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3307-4100 - E-mail: saocarlosfaz@tjsp.jus.br

O réu decaiu de parte mínima do pedido, motivo pelo qual condeno a autora em custas, despesas e honorários advocatícios, arbitrados estes, por equidade, em R\$ 724,00.

Transitada em julgado, oficie-se à CPFL, com os dados necessários (que podem ser obtidos nos documentos que instruem a inicial a partir das fls. 17), solicitando-se o encaminhamento do valor atualizado do débito relativo às parcelas cujos fatos geradores estejam compreendidos entre 04/02/11 e 27/04/11.

Vindo aos autos o documentos, possibilitar-se-á a execução.

Sem reexame necessário (art. 475, § 2º, CPC).

P.R.I.

São Carlos, 16 de abril de 2014.

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