



PODER JUDICIÁRIO

Comarca de Goiânia

2ª Vara da Fazenda Pública Municipal e de Registros Públicos

Fórum Cível - Avenida Olinda, Qd. G, Lt. 04, esq c/ Rua PL-03, Parque Lozandes, CEP 74.884-120 - Goiânia-GO

Fone: (62) 3018-6296 e (62) 3018-6290 - E-mail: fazpubmunicipal2.gab@tjgo.jus.br

Protocolo nº: 5369456-20.2025.8.09.0051

Requerente(s): Joas De Almeida Leite

Requerido(s): Município De Goiania

Natureza: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Despejo por Falta de Pagamento

- SENTENÇA -

Trata-se de **Ação de Cobrança de Aluguéis c/c Pedido de Despejo com pedido de Indenização por Dano Moral**, ajuizada por **Joas de Almeida Leite** em desfavor do **Município de Goiânia**, devidamente qualificados.

A parte autora alega, em síntese, que é proprietária do imóvel situado à Rua Presidente Trujillo, quadra 02, lote 06, Jardim Presidente, em Goiânia, o qual foi objeto do Contrato de Locação nº 265/2023, firmado com o Município de Goiânia. O contrato teve início em 5 de abril de 2023, com vigência de 12 meses, encerrando-se em 5 de abril de 2024, tendo como valor mensal de aluguel R\$ 1.622,01 (mil seiscentos e vinte e dois reais e um centavo).

Sustenta que o réu cumpriu com suas obrigações apenas até abril de 2024 e, desde então, permanece indevidamente no imóvel sem pagar os aluguéis, gerando um débito de R\$ 17.303,99 (dezesete mil, trezentos e três reais e noventa e nove centavos).

Afirma que o Município deixou de pagar as contas de água desde 2023, totalizando uma dívida de R\$ 42.207,26 (quarenta e dois mil, duzentos e sete reais e vinte e seis centavos).

Requer a rescisão contratual, o despejo do réu, a condenação ao pagamento dos aluguéis atrasados e da dívida de água, além de indenização por danos morais.

Juntou documentos (evento 01).

Na decisão evento 17 foi deferido o beneficiário da gratuidade e indeferido o pedido de tutela de urgência.

Citado, o Município de Goiânia apresentou contestação (evento 23). Preliminarmente, arguiu a falta de interesse processual pela ausência de prévio requerimento administrativo. No mérito, defendeu a impossibilidade do despejo em razão da essencialidade do serviço público, pugnando pela conversão da ação

Valor: R\$ 17.303,99
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª
Usuário: - Data: 17/10/2025 10:15:43



em cobrança. Questionou os cálculos apresentados pelo autor, requerendo a aplicação dos índices de juros e correção monetária previstos na Lei nº 9.494/1997 e na Emenda Constitucional nº 113/21. Por fim, impugnou a existência de provas do débito alegado.

Na decisão evento 28 foi rejeitada a preliminar e determinada a especificação de provas pelas partes.

O Município de Goiânia, pugnou pelo julgamento antecipado da lide (evento 32).

Interposto agravo de instrumento, pelo requerente foi negado provimento, nos termos do acórdão (evento 35).

A parte autora apresentou réplica, refutando os argumentos da contestação e reiterando os pedidos iniciais e o julgamento antecipado da lide (evento 36).

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, I, do Código de Processo Civil, porquanto a matéria controvertida é eminentemente de direito e os fatos estão suficientemente comprovados pelos documentos acostados aos autos.

Da Preliminar de Falta de Interesse Processual.

O Município de Goiânia sustenta a carência de interesse processual, ao argumento de que a parte autora não buscou previamente a via administrativa para a solução do conflito.

A preliminar não merece acolhida. O ordenamento jurídico brasileiro, em seu artigo 5º, XXXV, da Constituição Federal, consagra o princípio da inafastabilidade da jurisdição, segundo o qual "a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito". O esgotamento da via administrativa não é, em regra, condição para o ajuizamento de ação judicial, salvo em hipóteses excepcionais, nas quais a presente demanda não se enquadra.

A pretensão de cobrança de aluguéis e despejo por falta de pagamento, decorrente de descumprimento contratual, configura uma lide que prescinde de prévio exaurimento da esfera administrativa. Nesse sentido, a jurisprudência é pacífica, não havendo que se falar em ausência de interesse de agir.

Rejeito, pois, a preliminar.

Rejeitada a preliminar, **passo à análise do mérito.**

De início, importa registrar a aplicação da **Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91) à Fazenda Pública** em contratos de locação é reconhecida pela jurisprudência, desde que respeitadas as peculiaridades do regime jurídico-administrativo.

O artigo 9º, inciso III, da referida lei, prevê que a locação pode ser desfeita em caso de inadimplemento, o que fundamenta a possibilidade de rescisão contratual e despejo do locatário inadimplente, mesmo que este seja um ente público.

Art. 9º A locação também poderá ser desfeita:

I - por mútuo acordo;

II - em decorrência da prática de infração legal ou contratual;

Valor: R\$ 17.303,99
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª
Usuário: - Data: 17/10/2025 10:15:43



III - em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos;

IV - para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Pois bem.

Da detida análise dos autos, verifica-se que a relação jurídica entre as partes é incontroversa, comprovada pelo Contrato de Locação nº 265/2023, que estabeleceu a locação do imóvel de propriedade do autor ao Município de Goiânia pelo prazo de 12 meses, com início em 5 de abril de 2023 e término em 5 de abril de 2024, mediante o pagamento de aluguel mensal de R\$ 1.622,01.

O autor alega que o réu deixou de adimplir os aluguéis a partir de maio de 2024, permanecendo na posse do imóvel mesmo após o fim do prazo contratual. O Município, em sua contestação, não nega o inadimplemento nem a ocupação do imóvel, limitando-se a questionar os valores e os pedidos de despejo e dano moral.

O TJGO reconhece que a falta de pagamento de aluguéis autoriza a rescisão do contrato e o despejo do locatário, conforme o artigo 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/91. Vejamos:

DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO ? AUTOS Nº 5087383- 7.2022.8.09.0051 Comarca : GOIÂNIA
Requerente : JOÃO JORGE NASSARALLA JÚNIOR E OUTRA Requerido : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA
APELAÇÃO CÍVEL Apelante : MUNICÍPIO DE GOIÂNIA Apelado : JOÃO JORGE NASSARALLA JÚNIOR E OUTRA Relator : Des. Gilberto Marques Filho EMENTA: REMESSA NECESSÁRIA E APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA DE ALUGUEIS. FAZENDA PÚBLICA. FALTA DE INTERESSE DE AGIR - AFASTADO. ÔNUS PROBATÓRIO. ARTIGO 373, I E II DO CPC. RESCISÃO CONTRATUAL. ORDEM DE DESPEJO CONCEDIDA NO PRAZO DE 15 DIAS. 1 - Não se exige o esgotamento da instância administrativa para que o locador possa acessar o Judiciário, caso contrário, configuraria afronta ao princípio da inafastabilidade do controle jurisdicional, previsto no artigo 5º XXXV, da Constituição Federal, que garante a qualquer cidadão a possibilidade de dirigir-se ao Judiciário para garantir seus direitos. 2 - Ao deixar de provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo da parte autora/apelada, como dispõe o art. 333, II, do CPC e, estando devidamente comprovado nos autos o contrato de locação entabulado pelas partes e a mora no tocante ao pagamento dos aluguéis, deve, o município responder pelo pagamento dos aluguéis e encargos encontrados até a desocupação do imóvel. 3 - Julgada procedente a ação de despejo, em decorrência de falta de pagamento do aluguel, correta a aplicação do prazo de 15 (quinze) dias para a desocupação voluntária do imóvel, conforme dicção do artigo 63, §1º, ?b? e artigo 9º, inciso III, ambos da Lei nº 8.245/1991 (Lei de Locação). Remessa Necessária e Apelação Cível conhecidas e improvidas. (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação / Remessa Necessária 5087383-77.2022.8.09.0051, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR GILBERTO MARQUES FILHO, 3ª Câmara Cível, julgado em 04/06/2024, DJe de 04/06/2024).

A Lei nº 8.245/91, em seu artigo 23, I, estabelece como obrigação primordial do locatário "pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado". O inadimplemento dessa obrigação autoriza a rescisão do contrato e a consequente ação de despejo, conforme o artigo 9º, III, da mesma lei.

No caso dos autos, findo o prazo contratual e não havendo interesse do locador na continuidade da locação, fato expressamente manifestado na inicial e comprovado pelas tentativas de notificação a permanência do locatário no imóvel configura esbulho possessório, sendo devido o pagamento de aluguéis e encargos pelo período de ocupação indevida, até a efetiva desocupação.

O débito referente aos aluguéis vencidos de maio de 2024 foi devidamente discriminado na planilha



de cálculo, **valor este que não foi especificamente impugnado pelo réu.**

O autor alega, ainda, a existência de um débito de R\$ 42.207,26 referente a faturas de água e esgoto não pagas pelo Município desde 2023. A obrigação do locatário de arcar com tais despesas está prevista no artigo 23, VIII, da Lei nº 8.245/91 e na Cláusula Terceira, item 3.1.11, do contrato firmado entre as partes. Portanto, é dever do Município arcar com o pagamento de tais valores.

Do Pedido de Despejo.

O Município requer a improcedência do pedido de despejo, sob o argumento de que o imóvel está afetado a um serviço público essencial, uma residência terapêutica, e sua desocupação imediata violaria o princípio da supremacia do interesse público.

Embora a prestação de serviço público relevante deva ser ponderada, ela não confere à Administração Pública o direito de permanecer indefinidamente em imóvel particular sem a devida contraprestação e contra a vontade do proprietário. A supremacia do interesse público não é um princípio absoluto e não pode servir de escudo para o inadimplemento contumaz de obrigações contratuais, sob pena de violação ao direito de propriedade, garantido pelo artigo 5º, XXII, da Constituição Federal.

A permanência do ente público no imóvel após o fim do contrato e sem o pagamento dos aluguéis configura enriquecimento ilícito e ofensa ao princípio da boa-fé objetiva.

Do Dano Moral.

Quanto ao pedido de indenização por danos morais, entendo que não merece prosperar.

É cediço na jurisprudência que o mero inadimplemento contratual, por si só, não acarreta dano moral, sendo necessária a demonstração de que a situação extrapolou o simples aborrecimento e causou ofensa a direitos da personalidade.

No caso em tela, embora sejam inegáveis os transtornos sofridos pelo autor em decorrência do atraso no pagamento dos aluguéis e da demora na desocupação do imóvel, tais fatos, por si só, não são suficientes para caracterizar o dano moral indenizável.

A situação vivenciada, apesar de desgastante, insere-se no âmbito do dissabor inerente às relações negociais e ao descumprimento de obrigações, configurando prejuízo de ordem essencialmente patrimonial, o qual já está sendo reparado pela condenação ao pagamento dos valores devidos. Não há nos autos comprovação de que a conduta do réu tenha gerado abalo psíquico extraordinário, humilhação ou ofensa à honra e à dignidade do autor que justifique a reparação extrapatrimonial.

Destarte, a improcedência do pedido de indenização por danos morais é medida que se impõe.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados na inicial, para:

- a) **Declarar** rescindido o Contrato de Locação nº 265/2023, firmado entre Joas de Almeida Leite e o Município de Goiânia.
- b) **Decretar** o despejo do Município de Goiânia do imóvel localizado na Rua Presidente Trujillo, quadra 02, lote 06, Jardim Presidente, Goiânia/GO, fixando o prazo de 30 (trinta) dias para a desocupação voluntária, a contar da intimação desta sentença.
- c) **Condenar** o Município de Goiânia ao pagamento dos aluguéis vencidos desde maio de 2024 até a efetiva desocupação do imóvel, a serem apurados em liquidação de sentença, acrescido de correção



monetária utilizando-se do IPCA-E, conforme determinado no julgamento do RE 870.947 pelo STF, sob a sistemática da repercussão geral e juros de mora em conformidade como o artigo 1º-F, da Lei nº 9.494/97, a partir de cada vencimento.

d) **Condenar** o Município de Goiânia ao pagamento do débito referente às faturas de água e esgoto, devidas durante a vigência do contrato, bem como das que se vencerem até a desocupação do imóvel, com os acréscimos legais previstos pela concessionária.

Condeno a parte ré aos honorários que deverão ser arbitrados quando liquidado o julgado (art. 85, §4º, II, CPC).

Sem custas.

Sentença sujeita ao duplo grau de jurisdição.

Outras Providências:

Havendo interposição de embargos de declaração, volvam-me os autos imediatamente conclusos para deliberação.

Havendo apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões em 15 (quinze) dias.

Após, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça. Certificado o trânsito em julgado, e não havendo requerimentos, arquivem-se com as devidas baixas.

Havendo pedido de desarquivamento dos autos para cumprimento de sentença, a UPJ deverá retificar imediatamente a classe processual.

Ao vir concluso, incluir no Classificador "Geral".

Intimem-se. Cumpra-se.

Goiânia-GO, data da assinatura eletrônica.

SIMONE MONTEIRO

-Juíza de Direito-

Valor: R\$ 17.303,99
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Lei
GOIÂNIA - UPJ VARAS DA FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL E REGISTROS PÚBLICOS: 2ª, 3ª E 4ª
Usuário: - Data: 17/10/2025 10:15:43

