



Número: **0802725-41.2021.8.14.0061**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Público**

Órgão julgador: **Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO**

Última distribuição : **19/02/2024**

Valor da causa: **R\$ 59.217,94**

Processo referência: **0802725-41.2021.8.14.0061**

Assuntos: **Cobrança de Aluguéis - Sem despejo, Locação de Móvel, Locação / Permissão / Concessão / Autorização / Cessão de Uso**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MUNICÍPIO DE TUCURUI (APELANTE)	
MARINA GOMES PEREIRA (APELADO)	

Outros participantes	
MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARÁ (AUTORIDADE)	JORGE DE MENDONCA ROCHA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28925245	05/08/2025 21:41	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0802725-41.2021.8.14.0061

APELANTE: MUNICIPIO DE TUCURUI

APELADO: MARINA GOMES PEREIRA

RELATOR(A): Desembargadora LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

EMENTA

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUEL CUMULADO COM DANOS MATERIAIS. LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARTICULAR PARA USO PÚBLICO. INADIMPLENTO DE ALUGUÉIS. ALEGAÇÃO DE **RESPONSABILIDADE DA GESTÃO ANTERIOR. TESE AFASTADA. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. IMPESSOALIDADE DO GESTOR.** RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO. DANOS MATERIAIS COMPROVADO DIANTE DA FALTA DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. DECISÃO UNÂNIME.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta pelo Município de Tucuruí contra sentença que julgou procedente a ação de cobrança proposta por Marina Gomes Pereira, visando ao pagamento de aluguéis em atraso e indenização por danos materiais decorrentes da deterioração de imóvel locado ao ente público. A sentença reconheceu o inadimplemento contratual no período de agosto a dezembro de 2020, condenando o Município ao pagamento dos valores correspondentes e à reparação dos danos causados ao imóvel.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão:

(i) Definir se o Município de Tucuruí pode se eximir do pagamento dos aluguéis



inadimplidos sob o fundamento de que os débitos foram contraídos durante gestão anterior e sem previsão orçamentária;

(ii) Determinar se o ente público é responsável pelos danos materiais ocasionados no imóvel locado em razão da ausência de conservação e vigilância.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A continuidade dos contratos administrativos independe da alternância dos gestores públicos, sendo dever da Administração adimplir as obrigações válidas assumidas anteriormente, nos termos do princípio da continuidade do serviço público.

4. A ausência de comprovação do pagamento dos aluguéis vencidos de agosto a dezembro de 2020, período em que o imóvel permaneceu ocupado pelo Município, evidencia o inadimplemento da obrigação contratual.

5. O argumento de ausência de previsão orçamentária e de que a dívida decorre de gestão anterior não afasta a responsabilidade do ente público, sob pena de afronta à legalidade, à segurança jurídica e à boa-fé contratual.

6. O Município de Tucuruí, ao assumir a posse direta do imóvel, assume também o dever de conservar o bem, sendo responsável pelos danos decorrentes da omissão em zelar pela sua integridade física durante a vigência do contrato.

7. A invasão e o furto de fiação elétrica no imóvel após a devolução irregular sem a devida vigilância configuram omissão do ente público, ensejando a reparação por danos materiais comprovadamente suportados pela proprietária.

8. A jurisprudência reitera que a responsabilidade do ente público subsiste independentemente da gestão administrativa que firmou o contrato, afastando a tese de ilegitimidade por ausência de empenho ou previsão orçamentária.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso de Apelação Conhecido e Improvido. Sentença Mantida. Decisão Unânime.

Tese de julgamento:

A. A alternância de gestão administrativa não afasta a responsabilidade do ente público pelo inadimplemento de contrato de locação regularmente celebrado e efetivamente cumprido.

B. A ausência de empenho ou de previsão orçamentária não exonera a Administração Pública da obrigação de pagar por serviço efetivamente prestado.

C. O ente público responde por danos materiais decorrentes da sua omissão na conservação e segurança do imóvel locado durante o período de ocupação.



ACÓRDÃO

Vistos, relatados e aprovados em Plenário Virtual os autos acima identificados, ACÓRDAM os Excelentíssimos Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade, **conhecer e negar provimento ao recurso de apelação do Município de Tucuruí**, na conformidade do Relatório e Voto, que passam a integrar o presente Acórdão.

Participaram do julgamento os Excelentíssimos Desembargadores José Maria Teixeira do Rosário (Presidente), Luzia Nadja Guimarães Nascimento (Relatora) e Mairton Marques Carneiro.

25ª Sessão do Plenário Virtual da 2ª Turma de Direito Público, no período de 28/07/2025 a 04/08/2025.

Belém/PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

Desa. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

Relatora

RELATÓRIO

RELATÓRIO

A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO (Relatora):

Trata-se de apelação cível interposta pelo Município de Tucuruí em face de sentença que julgou procedente a ação de cobrança de aluguel cumulado com danos materiais em favor de Marina Gomes Pereira, referente a locação de imóvel privado ao ente público.



A sentença atacada considerou que, através dos documentos juntados aos autos, fora comprovada o contrato de locação do imóvel entre a autora e o Município de Tucuruí, onde o ente municipal não realizou o pagamento do aluguel do período de AGOSTO/2020 a DEZEMBRO/2020. Dessa forma, houve condenação ao pagamento, visto o inadimplemento dos aluguéis.

Irresignado, o Município de Tucuruí interpôs recurso de apelação aduzindo pela reforma da sentença, visto o princípio da legalidade, pois os débitos ora questionados foram contraídos em gestão anterior e já dentro dos oito últimos meses, o que contraria literalmente a Lei de Responsabilidade Fiscal, não havendo previsão orçamentária para dar solidez aos pagamentos pretendidos. Ademais, pela retificação dos juros determinado em sentença e pela majoração dos honorários sucumbenciais à parte contrária.

Em sede de contrarrazões, a apelada se manifestou pelo conhecimento e improvimento recursal.

Regularmente distribuída, coube-me a relatoria da apelação, ocasião em que a recebi em efeito duplo.

Na qualidade de *custos legis*, o Ministério Público se absteve de manifestação devido o art. 178, CPC e os arts. 1º e 2º da Recomendação nº 34/2016 do CNMP, devolvendo os autos para prosseguimento do feito aos ulteriores de direito.

É o relatório.

VOTO

VOTO

A SENHORA DESEMBARGADORA LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO (Relatora):



Presentes os pressupostos de admissibilidade, **conheço** do recurso.

O ponto nodal da presente demanda é sobre os débitos de locação referentes ao aluguel do imóvel ao Município de Tucuruí. Vejamos.

A **locação de imóvel ao ente público** ocorre quando a União, Estados, Municípios ou autarquias não possuem imóvel próprio disponível ou precisam de um espaço com características específicas, com o **intuito de instalar uma repartição pública**. Assim, como se trata de uma contratação com a Administração Pública, segue os princípios administrativos dispostos no art. 37, CRFB.

Dessa forma, para garantir transparência, legalidade e controle da despesa pública, para locar o imóvel utiliza-se a Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que na época do contrato estava vigente a Lei nº 8.666/1993, onde aduzia que:

Art. 6º. Para os fins desta Lei, considera-se:

(...)

II - Serviço - toda atividade destinada a obter determinada utilidade de interesse para a Administração, tais como: demolição, conserto, instalação, montagem, operação, conservação, reparação, adaptação, manutenção, transporte, **locação de bens**, publicidade, seguro ou trabalhos técnico-profissionais;

Art. 24. É dispensável a licitação:

(...)

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia. (GRIFO).

No caso em questão, Marina Gomes Pereira é proprietária do imóvel localizado na Rua José Nery Torres, nº 57, Bairro de Santa Izabel e o Município de Tucuruí realizou um Contrato de Locação do imóvel no dia 02/01/2013, com o intuito de utilizar a residência como sede para o PROCON, com



pagamento dos aluguéis no valor de R\$ 2.500,00 durante 24 meses e R\$ 3.000,00 nos 24 meses subsequentes, com valor total de R\$ 132.000,00 (ID 17361885).

Todavia, o Município de Tucuruí ficou inadimplente dos meses de AGOSTO/2020 a DEZEMBRO/2020, o que motivou a autora a contatar a Prefeitura do ente, porém obteve a informação que iria ser paga somente nos meses correspondentes à JANEIRO/2021 a JUNHO/2021, período esse de rescisão do contrato, pois seria dívida referente a antiga gestão municipal.

Embora louvável a tese argumentativa do Município de Tucuruí, não merece prosperar, pois a ocupação do imóvel da autora fora comprovada, bem como a prestação do serviço pelo locador, todavia, não foram impugnados ou juntados aos autos os comprovantes de pagamento do débito da locação.

A inadimplência diz respeito a 06 (seis) meses de aluguel, entre AGOSTO/2020 a DEZEMBRO/2020, sob a justificativa de que foram pactuados durante a gestão anterior. Além do débito, o ente municipal deixou o imóvel em condições precárias, pois no dia 07/07/2021, fora registrado o BOP nº 00083/2021.102585-7 de que o bem fora invadido e furtaram toda a fiação elétrica (ID 17361888 – fl. 01), sendo comprovado todo o orçamento gasto para repor o sistema elétrico da residência, conforme comprovantes (ID 17361888 – fls. 02/08).

A continuidade dos atos administrativos é princípio fundamental do regime jurídico da Administração Pública, e a alternância dos chefes do Executivo, **não afasta a responsabilidade do ente federativo pelo adimplemento de obrigações válidas contraídas**, especialmente aquelas derivadas de **contratos administrativos regularmente firmados e cuja prestação foi efetivamente cumprida.**

De igual forma, o antigo **art. 66 da Lei nº 8.666/1993** determina que o contrato administrativo **produz efeitos jurídicos vinculantes para as partes**, devendo ser executado fielmente. Dessa forma, a tentativa de afastar a responsabilidade do Município de Tucuruí sob o argumento de alternância de gestão, afronta a própria lógica do Estado de Direito, além de comprometer a boa-fé contratual e a segurança jurídica nas relações com o poder público.

Cumprе ressaltar que, ao firmar contrato de locação de imóvel particular para fins públicos, o **Município assume o dever de zelar pela conservação e segurança do bem durante o período de**



vigência contratual. Tal responsabilidade decorre do princípio da boa-fé objetiva e da função social do contrato, além de encontrar amparo no **dever geral de cautela da Administração Pública.**

No presente caso, **a omissão do ente público em adotar medidas mínimas de vigilância e preservação resultou na invasão do imóvel e no conseqüente furto das fiações elétricas,** fato que evidencia falha na guarda do bem e compromete a sua funcionalidade. **Assim, é inequívoca a responsabilidade do Município pelos danos decorrentes da sua inércia na manutenção do imóvel em condições adequadas de uso.**

Sobre o tema, colaciono jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. SERVIDOR PÚBLICO TEMPORÁRIO. NULIDADE DO CONTRATO. VERBA SALARIAL. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO. RESPONSABILIDADE DA GESTÃO ANTERIOR. TESE AFASTADA. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO.

- 1. É dever da Administração Pública honrar com os compromissos de gestões anteriores, em obediência ao princípio da continuidade;**
2. É devido ao ex-servidor público o pagamento das verbas salariais, sob pena de enriquecimento sem causa da Administração pública. Sentença mantida.
3. Recurso conhecido e desprovido.

(TJ-AM – AC: 00002480220158043801 AM 0000248-02.2015.8 .04.3801, Relator.: Airton Luís Corrêa Gentil, Data de Julgamento: 26/07/2021, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 26/07/2021). (GRIFO).

DIREITO ADMINISTRATIVO. AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO À APELAÇÃO DO AGRAVANTE. ALEGAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DO CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DECORRENTE DA AUSÊNCIA DE EMPENHO. REJEITADA. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA ADMINISTRAÇÃO. ALEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA GESTÃO ANTERIOR. IMPESSOALIDADE DO GESTOR NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO ENTE PÚBLICO. PAGAMENTO DEVIDO. MANUTENÇÃO DA DECISÃO MONOCRÁTICA AGRAVADA. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. À UNANIMIDADE.



1. Agravo interno contra decisão monocrática que negou provimento à Apelação do Município e, manteve a sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos à execução, tão somente para que seja aplicado o IPCA-E ao invés do índice INPC e, homologou o valor de R\$16.829,53 (dezesesseis mil oitocentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos) como devido a parte exequente.

2. Necessário verificar se o título executivo que serve de base para a execução na origem, atende aos requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade do crédito do Agravado à percepção da importância de R\$ R\$16.829,53 (dezesesseis mil oitocentos e vinte e nove reais e cinquenta e três centavos). 3. Contrato de locação de imóvel nº 162.011/2016-001-PMC (Id 10795247 - Pág. 4/10), firmado com o Município Agravante, assinado pelas partes contratantes e duas testemunhas e, que perfaz as condições de validade dos negócios jurídicos administrativos, de forma a restar devidamente caracterizada a certeza da obrigação e sua liquidez, diante da determinação do valor.

4. As alegações do Município Agravante sobre inexigibilidade do contrato em decorrência da ausência de empenho e do não processamento da dívida em restos a pagar, não legitimam a escusa ao pagamento pela utilização do imóvel, sobretudo não havendo negativa da ocorrência da locação que sediava Secretaria Municipal, do contrário seria cancelar o enriquecimento sem causa da Administração, o que é vedado pelo ordenamento jurídico. Precedentes do STJ e desta E. Corte.

5. Ademais, a alegação de responsabilidade da antiga gestão do Município não se mostra razoável afigurando-se incabível, uma vez que sendo regida pelo princípio da impessoalidade não pode a Administração eximir-se de honrar obrigação que é de sua inteira responsabilidade. Precedentes.

6. A relação contratual entre as partes restou devidamente comprovada pelo Agravado, de forma que competia ao Município locatário o ônus da prova de fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito do Apelado a teor do art. 373, II do CPC/2015 e, diante da ausência de provas capazes de demonstrar cabalmente a quitação dos aluguéis pleiteados, impõe-se a manutenção da sentença. Precedentes. 7. Agravo Interno conhecido e não provido, à unanimidade.

(TJ-PA – APELAÇÃO CÍVEL: 00033213120178140083 18235259, Relator.: MARIA ELVINA GEMAQUE TAVEIRA, Data de Julgamento: 19/02/2024, 1ª Turma de Direito Público). (GRIFO).

Nessa senda, comprovada a responsabilidade do Município de Tucuruí em realizar o pagamento dos aluguéis em atraso e os danos materiais pela falha na manutenção e proteção do imóvel.

Ante o exposto, **conheço e nego provimento ao recurso de apelação do Município de Tucuruí**, mantendo as demais conclusões da sentença pelos fundamentos ora explanados.



É o voto.

Belém/PA, assinado na data e hora registradas no sistema

Desa. LUZIA NADJA GUIMARÃES NASCIMENTO

Relatora

Belém, 05/08/2025

