



Número: **0846609-40.2025.8.15.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **2ª Vara da Fazenda Pública de Campina Grande**

Última distribuição : **12/01/2026**

Valor da causa: **R\$ 299.320,44**

Assuntos: **Obrigação de Fazer / Não Fazer**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JOSE ARAUJO DE OLIVEIRA FILHO (AUTOR)		JANAILSON BERNARDO DA SILVA (ADVOGADO)	
MUNICIPIO DE CAMPINA GRANDE (REU)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
131718774	23/01/2026 09:10	Decisão	Decisão



PROCESSO Nº 0846609-40.2025.8.15.0001

AUTOR: JOSE ARAUJO DE OLIVEIRA FILHO

REU: MUNICIPIO DE CAMPINA GRANDE

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Vistos.

Trata-se de Ação de Despejo por Falta de Pagamento cumulada com Cobrança de Aluguéis, com pedido de tutela de urgência, ajuizada por JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO em face do MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE, ambos devidamente qualificados nos autos.

O autor alega, em síntese, ser proprietário do imóvel localizado na Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, nesta cidade, o qual foi objeto de contrato de locação com o Município réu para funcionamento de Secretarias Municipais. Narra que a relação locatícia com a Secretaria de Administração, formalizada pelo Contrato nº 2.03.035/2023 (id. 129369628), teve sua vigência encerrada em 07 de dezembro de 2025. Sustenta que, para além da extinção do prazo, o ente municipal encontra-se inadimplente com os aluguéis desde julho de 2025, acumulando um débito significativo. Afirmar, ainda, que outra pasta municipal, a Secretaria de Obras, ocupou o mesmo imóvel por aproximadamente dois anos sem qualquer contrato vigente e sem contraprestação.

Destaca sua condição de pessoa idosa, portadora de cardiopatia e diabetes, e que os aluguéis constituem sua única fonte de renda, essencial para sua subsistência e custeio de tratamento de saúde. Diante da flagrante ilegalidade e do grave prejuízo, pugna pela concessão de tutela de urgência para determinar a desocupação imediata do imóvel.

Inicialmente foi indeferido o pedido de justiça gratuita de forma integral, e concedida a redução das custas processuais, com o autor comprovando o recolhimento da primeira parcela (id's. 131559862 e 131559852) e reiterando o pedido de apreciação da medida liminar.

É o breve relatório. **Decido.**



A concessão de tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, condiciona-se à demonstração de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. No contexto das ações de despejo, a Lei nº 8.245/1991, em seu artigo 59, § 1º, estabelece hipóteses específicas para o deferimento liminar da desocupação, independentemente da oitiva da parte contrária.

A análise dos autos revela a presença robusta de ambos os requisitos, tanto os de natureza geral quanto os específicos da legislação de inquilinato, a justificar a imediata intervenção judicial a pedido da parte interessada.

A probabilidade do direito do autor se assenta em prova documental inequívoca. O Contrato de Locação nº 2.03.035/2023 (id. 129369628) formaliza a relação jurídica entre as partes e submete o Município, na condição de locatário, às normas de direito privado, notadamente à Lei nº 8.245/1991, conforme entendimento pacífico da jurisprudência. A vigência do referido pacto encerrou-se em 07 de dezembro de 2025, e a permanência do ente público no imóvel, desde então, carece de título jurídico que a legitime.

Soma-se a isso o contumelioso inadimplemento. As cobranças extrajudiciais (id's. 129369648, 129369646, 129369645) e a planilha de débitos apontam para a ausência de pagamento dos aluguéis referentes aos meses de julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025. A gravidade da mora é acentuada pela Cláusula Quinta do próprio contrato (id. 129369628), que atesta a existência de dotação orçamentária específica para tal despesa, afastando qualquer justificativa de impossibilidade financeira e caracterizando a inadimplência como uma opção administrativa ilegítima, que beira o enriquecimento ilícito do ente público em detrimento do particular.

Ademais, o contrato em tela não é garantido por qualquer das garantias previstas no artigo 37 da Lei do Inquilinato, como caução, fiança ou seguro de fiança, preenchendo, assim, o requisito objetivo do artigo 59, § 1º, inciso IX, da referida lei para a concessão do despejo liminar.

O perigo de dano, por sua vez, transcende a esfera meramente patrimonial, uma vez que o autor é pessoa idosa, condição que lhe confere proteção especial pelo ordenamento jurídico, e portador de enfermidades crônicas (id's. 129369631, 129369633, 129369625), cuja estabilidade de sua saúde depende diretamente de um mínimo de segurança financeira. Conforme alegado e, nesse momento, há de se ter como verossímil, a renda da locação constitui sua principal fonte de subsistência, destinada ao custeio de medicamentos, alimentação e outras despesas essenciais. A conduta do Município, ao privá-lo de sua fonte de renda, não apenas lhe causa prejuízo financeiro, mas impõe risco concreto e imediato à sua saúde e à sua dignidade, violando o mínimo existencial, além de impedir que o proprietário disponha do bem para alugar a outra pessoa. Portanto, manter tal situação até o provimento final seria impor ao autor um ônus desproporcional e desarrazoado.

No que tange à exigência de caução no valor de três meses de aluguel para o deferimento da liminar, entendo por sua dispensa no caso concreto. O débito acumulado pelo Município réu já ultrapassa em muito este montante. Exigir que o autor, já desprovido de sua renda mensal e em situação de possível vulnerabilidade, mobilize recursos para prestar uma garantia ao devedor contumaz configuraria um paradoxo e um óbice ao acesso efetivo à justiça.

Sobre o tema, cito o julgado bastante perspicaz:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. DETRAN/RJ. LIMINAR DE DESPEJO. DISPENSA DE CAUÇÃO. Trata-se demanda lastreada no término do contrato e inadimplemento do pagamento dos aluguéis, cingindo a controvérsia sobre a decisão que indeferiu a liminar de desocupação do imóvel ocupado pelo Ente Público, ao argumento de que o locador não efetuou o depósito da caução prevista no art. 59, § 1º da Lei nº 8.245/91. Reforma que se impõe. **Da análise dos autos é possível verificar que o Agravado possui um débito de mais de dois milhões de reais, que**



ultrapassa em muito o valor equivalente a três meses de aluguel. Assim, não se mostra razoável exigir que o Agravante efetue a caução mencionada . A caução em questão serve para ressarcir o locatário de uma eventual desocupação forçada, injustamente pedida pelo locador de má-fé. Parte agravada que não nega o inadimplemento. Exigir o depósito pela Agravante de elevado valor a título de caução mostra-se desnecessário e excessivamente oneroso. É evidente o prejuízo suportado pelo locador, que se encontra impedido de usufruir de seu imóvel, em razão de locação não adimplida, não se justificando a permanência do locatário no imóvel . RECURSO PROVIDO.” (TJ-RJ - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 00506254320178190000, Relator.: Des(a). DENISE NICOLL SIMÕES, Data de Julgamento: 12/12/2017, QUINTA CÂMARA CÍVEL) (g. n.)

Por fim, embora a desocupação de órgãos públicos possa gerar transtornos à Administração e à continuidade dos serviços, o princípio do interesse público não pode servir como escudo para a perpetuação de ilegalidades, como a ocupação de imóvel privado sem contrato e o inadimplemento de obrigações pecuniárias. A situação configura uma grave violação ao direito de propriedade do autor e ao princípio da moralidade administrativa. Contudo, em uma ponderação de interesses, e visando a mitigar os impactos da medida na organização administrativa do Município, afigura-se razoável a concessão de um prazo superior aos 15 dias previstos em lei.

Logo, a dilação do prazo para 30 dias confere à administração tempo hábil para planejar e executar a realocação das secretarias e de seus servidores, equilibrando a urgência do direito do autor com a necessidade de organização do serviço público, bem como pode não configurar prejuízo a parte autora, uma vez que poderá receber alugueis até a efetiva desocupação do imóvel.

Vejamos os julgados corroborando o entendimento:

“PROCESSUAL CIVIL e ADMINISTRATIVO – Apelação cível – Ação de despejo c/c cobrança de alugueis – Preliminar – Ausência de manifestação do Ministério Público – Vício suprimido em sede recursal – Rejeição – Mérito – Locação de imóvel para o ente público – Utilização como escola pública – Determinação de desocupação do bem – Pretensão de elasticidade do prazo – Interesse público evidenciado – Ausência de prejuízo patrimonial para o locador – Reforma pontual da sentença – Provimento parcial.

- Tendo a Procuradoria de Justiça opinado pela desnecessidade de sua manifestação no mérito do feito, não há que se falar em nulidade processual pela ausência de intimação do Ministério Público em primeira instância, para apresentação de parecer.

- Descabida a determinação de desocupação em prazo exíguo de quinze dias do bem imóvel em que funcionam salas de aula da rede pública de ensino, em vista dos graves prejuízos aos corpos discente e docente poderão decorrer, devendo prevalecer a primazia do interesse público sobre o privado.

- A questão também não representa prejuízo patrimonial à parte locadora, que receberá alugueis até a efetiva desocupação do imóvel, de modo que o Município locatário, em 06(seis) meses, terá melhor prazo para planejar a prestação de serviço educacional da rede pública de ensino à população mais necessitada, sem maiores prejuízos sociais.” (APELAÇÃO CÍVEL n. 0000161-32.2015.8.15.0441, relator(a) Abraham Lincoln da Cunha Ramos, 2ª Câmara Cível, julgado em 24/02/2022.)



“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. LOCAÇÃO SEM GARANTIA. INADIMPLÊNCIA SUPERIOR A TRÊS MESES. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO. DISPENSA DE CAUÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto por SIM Gestão Ambiental Serviços Ltda. contra decisão do Juízo da 1ª Vara Cível de Campina Grande, que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis, **deferiu tutela de urgência para determinar a desocupação voluntária do imóvel locado no prazo de 15 dias, sob pena de despejo compulsório, com fulcro no art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91.**

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se podem ser analisadas matérias não enfrentadas pelo juízo de origem, como prescrição, irregularidade de representação e compensação de valores; (ii) verificar se estão presentes os requisitos legais para concessão da liminar de despejo, notadamente quanto à exigência de caução.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O agravo de instrumento possui cognição restrita ao acerto ou desacerto da decisão recorrida (recurso secundum eventum litis), não sendo possível a análise de matérias não apreciadas no juízo a quo, sob pena de supressão de instância.

4. A decisão recorrida examinou apenas o cabimento da liminar de despejo, motivo pelo qual não se conhece do recurso quanto às teses de prescrição, irregularidade de representação, má-fé da parte autora e compensação de valores societários.

5. O art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91 autoriza a concessão de liminar de desocupação em caso de inadimplência de aluguel, desde que o contrato esteja desprovido de garantias.

6. O contrato em questão não possui garantias vigentes, e a inadimplência supera em muito o equivalente a três meses de aluguel, o que dispensa a exigência de caução.

7. A jurisprudência pacífica admite a dispensa da caução quando a dívida locatícia ultrapassa o valor de três meses, em consonância com a finalidade da norma de proteger o locador diante da ausência de garantias contratuais.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido.

Tese de julgamento:

1. O agravo de instrumento deve limitar-se ao exame da decisão recorrida, sendo vedada a análise de matérias não enfrentadas pelo juízo de origem, salvo em hipóteses excepcionais de ordem pública.

2. A concessão de liminar de despejo por falta de pagamento, prevista no art. 59, §1º, IX, da Lei nº 8.245/91, exige apenas a demonstração da inadimplência e da ausência de garantia contratual.



3. A caução equivalente a três meses de aluguel pode ser dispensada quando o valor do débito locatício supera esse montante.

Dispositivos relevantes citados: CF/1988, princípio do duplo grau de jurisdição; CPC, art. 300; Lei nº 8.245/91, arts. 37, 59, §1º, IX, e 65.

Jurisprudência relevante citada: TJ-MT, AI nº 1001369-92.2024.8.11.0000, Rel. Des. Dirceu dos Santos, j. 15.05.2024; TJ-MS, AI nº 1401266-95.2021.8.12.0000, Rel. Des. João Maria Lós, j. 09.08.2021; TJ-PB, AI nº 0826075-49.2023.8.15.0000, Rel. Des. João Batista Barbosa; TJ-PB, AI nº 0805768-21.2016.8.15.0000, Rel. Des. Marcos Cavalcanti de Albuquerque, j. 27.07.2017

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS os presentes autos acima identificados.

ACORDAM os integrantes da 2ª Câmara Cível do Colendo Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, por unanimidade, em conhecer apenas de parte do agravo e negar-lhe provimento, de ofício, integrando esta decisão a certidão de julgamento constante dos autos.” (AGRAVO DE INSTRUMENTO n. 0812762-50.2025.8.15.0000, relator(a) JOSÉ GUEDES CAVALCANTI NETO, 2ª Câmara Cível, julgado em 09/10/2025).

Diante do exposto, com fundamento nos artigos 300 do Código de Processo Civil e 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/1991, DEFIRO, EM PARTE, o pedido de tutela de urgência para determinar que o MUNICÍPIO DE CAMPINA GRANDE, por meio de suas secretarias e servidores, desocupe voluntariamente o imóvel localizado na Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Campina Grande/PB, **no prazo de 30 (trinta) dias**, a contar da intimação desta decisão.

Decorrido o prazo sem a desocupação voluntária, expeça-se o competente mandado de despejo compulsório, autorizada, desde já, a requisição de força policial, caso se mostre necessária.

Cite-se e intime-se o Município de Campina Grande, na pessoa de seu representante legal, para que, querendo, apresente contestação no prazo legal, devendo-se fazer, preferencialmente, por meio eletrônico.

Deixo de designar audiência de conciliação por força do art. 334, § 4.º, II, do CPC.

I. Cumpra-se com urgência.

Campina Grande, data e assinatura eletrônicas.

Juiz Ruy Jander Teixeira da Rocha. a. e.

