



Número: **0846609-40.2025.8.15.0001**

Classe: **DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA**

Órgão julgador: **2ª Vara Cível de Campina Grande**

Última distribuição : **19/12/2025**

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

Assuntos: **Correção Monetária, Despejo para Uso Próprio, Benfeitorias**

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
131051067	07/01/2026 09:36	Decisão	Decisão
129401154	22/12/2025 16:12	Certidão automática NUMOPEDE	Certidão automática NUMOPEDE
129369619	19/12/2025 21:58	Petição Inicial	Petição Inicial
129369621	19/12/2025 21:58	Procuração José Araújo prefeitura assinada	Procuração
129369624	19/12/2025 21:58	20251212_162137	Documento de Comprovação
129370614	19/12/2025 21:58	20251212_162223	Documento de Comprovação
129369625	19/12/2025 21:58	ATESTADO039 DR EDGLEY	Documento de Comprovação
129369626	19/12/2025 21:58	Carta de não Anuência	Documento de Comprovação
129370613	19/12/2025 21:58	Comprovante de Residencia. José Araújo	Documento de Comprovação
129369628	19/12/2025 21:58	CONTRATO Nº 2.03.035.2023 - JOSÉ ARAÚJO (INEX 089.2023 - ALUGUEL PRÉDIO)	Documento de Comprovação
129369630	19/12/2025 21:58	identidade José de Araújo	Documento de Identificação
129369631	19/12/2025 21:58	LAUDO 01 CATETERISMO CARDÍACA ANGIOPLASTIA	Documento de Comprovação
129369633	19/12/2025 21:58	LAUDO 02 CATETERISMO LESÃO UNIARTERIAL	Documento de Comprovação
129369634	19/12/2025 21:58	Termo aditivo do Contrato de José Araújo	Documento de Comprovação
129369645	19/12/2025 21:58	COBRANÇA DE ALUGUEIS EM ATRASO Dr. Felipe Gadelha atualizado	Documento de Comprovação
129369646	19/12/2025 21:58	COBRANÇA DE ALUGUEIS EM ATRASO DIOGO atualizado	Documento de Comprovação
129369648	19/12/2025 21:58	COBRANÇA DE ALUGUEIS EM ATRASO Gustavo Braga atualizada	Documento de Comprovação
129370611	19/12/2025 21:58	Tabela do IPTU	Documento de Comprovação



Poder Judiciário da Paraíba
2ª Vara Cível de Campina Grande

DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA (94) 0846609-40.2025.8.15.0001

DECISÃO

Vistos, etc.

Considerando que no polo passivo consta o Município de Campina Grande, inclusive endereçada a petição inicial ao Juízo da Fazenda Pública, em razão da incompetência deste Juízo, redistribuam-se os autos a Vara da Fazenda Pública.

CAMPINA GRANDE, data e assinatura eletrônicas.

Gianne de Carvalho Teotonio Marinho

Juiz(a) de Direito





**Poder Judiciário da Paraíba
Corregedoria-Geral da Justiça**

CERTIDÃO AUTOMÁTICA NUMOPEDE

Datado e assinado eletronicamente.

A Corregedoria-Geral de Justiça da Paraíba institui o **Sistema de Análise e Controle da Litigância Abusiva (LitisControl)**, através do [Ato Normativo 01/2024 de 22 de novembro de 2024](#).

A Corregedoria-Geral de Justiça da Paraíba em parceria com o Centro de Inteligência e Inovação do Tribunal de Justiça da Paraíba recomenda medidas para identificação, tratamento e prevenção da litigância abusiva em todas as suas modalidades, através da [Recomendação Conjunta nº 01/2024 de 25 de novembro de 2024](#).

Os processos abaixo são semelhantes por conterem a(s) mesma(s) parte(s) no polo ativo.

Os processos abaixo são semelhantes por conterem o mesmo polo ativo, mesma classe e mesmo conjunto de assuntos.

As tabelas acima são informativas e para todos os casos, é necessária a análise processual.



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA ___ VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA COMARCA DE
CAMPINA GRANDE/PB**

JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, **idoso**, aposentado, titular do Registro Geral nº **361.693 – SSP/PB**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº **086.754.574-72**, residente e domiciliado na **Rua Desembargador Trindade, nº 411, Centro, Campina Grande/PB**, por intermédio de seu advogado infra-assinado, conforme instrumento de mandato anexo, com escritório profissional situado na cidade de **Campina Grande/PB**, local onde recebe intimações e notificações de estilo, vem, com o devido respeito, à presença de Vossa Excelência, com fundamento nos **arts. 389, 395 e 421 do Código Civil**, nos **arts. 784, inciso XII, 824 e seguintes do Código de Processo Civil**, na **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** e na **Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos)**, propor a presente

**AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE
ALUGUÉIS, COM PEDIDO DE TUTELA LIMINAR**

em face da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE/PB**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº **08.993.917/0001-46**, com sede na Avenida Floriano Peixoto, nº **692**, Campina Grande/PB, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

**I – DA PRIORIDADE ABSOLUTA DE TRAMITAÇÃO (PESSOA
IDOSA E HIPERVULNERÁVEL)**

O Autor é **pessoa idosa**, aposentada, condições que, por si sós, já impõem **tratamento jurídico diferenciado**, conforme reconhece o ordenamento jurídico pátrio.

Além disso, os **aluguéis do imóvel objeto da presente ação constituem sua única fonte de renda**, sendo essenciais à manutenção de sua subsistência, aquisição de medicamentos, controle clínico e preservação de sua própria vida.



Diante disso, requer-se, desde logo, a **prioridade absoluta na tramitação do feito**, nos termos do:

- **art. 71 do Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003);**
- **art. 1.048, I, do CPC.**

Aqui, Excelência, **o tempo do processo não é neutro: ele agrava a lesão.**

II -DO PEDIDO DE CONCESSÃO DOS BENEFÍCIOS DA JUSTIÇA GRATUITA

Inicialmente, cumpre destacar que o Autor é **pessoa idosa, aposentada, portadora de diabetes mellitus e cardiopatia**, conforme documentação médica e previdenciária já acostada aos autos, encontrando-se em condição de **hipervulnerabilidade econômica e sanitária**.

O Autor **não exerce atividade empresarial, não aufera renda elevada e não dispõe de reservas financeiras** que lhe permitam suportar as custas processuais, despesas judiciais e eventuais honorários sucumbenciais **sem prejuízo de sua própria subsistência e de sua saúde**.

Ressalte-se que os **aluguéis do imóvel objeto da presente demanda constituem sua principal — quando não única — fonte de renda**, sendo indispensáveis para o custeio de:

1. medicamentos de uso contínuo;
2. consultas e exames médicos regulares;
3. alimentação básica;
4. demais despesas essenciais à preservação de sua dignidade.

Ocorre que, em razão da **inadimplência prolongada do Município Réu e da ocupação irregular do imóvel por suas Secretarias**, o Autor vem sendo **privado dessa renda**, encontrando-se em situação financeira ainda mais fragilizada, agravada pela necessidade de suportar gastos contínuos com saúde.

Para demonstrar sua **hipossuficiência econômica**, o Autor junta aos autos documentação idônea, dentre a qual se destacam:

1. **Extrato previdenciário (CNIS);**



2. **Comprovante de Rendimentos Pagos e de Imposto Retido na Fonte;**
3. demais documentos que evidenciam sua renda limitada e a ausência de capacidade contributiva para suportar os custos do processo.

Os documentos apresentados evidenciam que o Autor **não possui condições financeiras de arcar com as despesas processuais sem sacrifício de seu sustento mínimo**, circunstância que torna plenamente cabível a concessão do benefício da justiça gratuita.

A negativa do benefício, no caso concreto, **implicaria verdadeiro cerceamento do direito de acesso à justiça**, em afronta direta ao **art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal**, segundo o qual:

“o Estado prestará assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos.”

A exigência de comprovação da hipossuficiência econômica **não pode ser interpretada de forma restritiva**, especialmente quando se trata de **pessoa idosa**, sob pena de subverter o próprio sentido da garantia constitucional e **transformar o processo judicial em obstáculo intransponível ao jurisdicionado vulnerável**.

Nesse sentido, é precisa a lição de **Virgílio Afonso da Silva**, ao advertir que interpretar o termo “comprovar” como exigência de prova plena e exaustiva da pobreza **contraria os objetivos fundamentais da Constituição**, dentre os quais a construção de uma sociedade justa e solidária.

O **Código de Processo Civil**, em consonância com a Constituição, estabelece presunção legal favorável à pessoa natural. Dispõe o **art. 99, § 3º, do CPC**, que:

“Presume-se verdadeira a alegação de insuficiência deduzida exclusivamente por pessoa natural.”

Por sua vez, o **art. 99, § 2º, do CPC**, impõe limites claros à atuação judicial:

“O juiz somente poderá indeferir o pedido se houver nos autos elementos que evidenciem a falta



dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade, devendo, antes de indeferir o pedido, determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos.”

Assim, o benefício da justiça gratuita **somente pode ser indeferido quando houver prova inequívoca de capacidade financeira**, o que manifestamente não se verifica no presente caso, especialmente diante da condição pessoal do Autor e da inadimplência estatal que lhe suprimiu a renda.

A jurisprudência do **Superior Tribunal de Justiça** é pacífica ao reconhecer que, para pessoas naturais, **a simples declaração de insuficiência é suficiente**, salvo prova em contrário:

“A concessão do benefício da justiça gratuita em favor das pessoas naturais demanda a simples afirmação de se tratar de pessoa necessitada, porque presumida, juris tantum, a condição de pobreza.” (EREsp XXXXX/MG, Rel. Min. Hamilton Carvalhido, Corte Especial, DJe 14/09/2009)

Ainda que o magistrado entenda necessária maior dilação, **deverá oportunizar a complementação da prova**, em observância aos princípios da **cooperação processual**, da **vedação à decisão surpresa** e da **fundamentação das decisões**, previstos nos arts. 6º, 9º e 11 do CPC, jamais indeferindo o benefício de plano.

Diante de todo o exposto, considerando:

- a condição de **pessoa idosa e doente** do Autor;
- sua **renda limitada e atualmente comprometida** pela inadimplência do Município;
- a documentação comprobatória juntada;
- a presunção legal de hipossuficiência;
- e a inexistência de qualquer elemento apto a afastá-la,

requer o Autor a concessão integral dos benefícios da Justiça Gratuita, nos termos do **art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal**, e dos arts.



98 e seguintes do Código de Processo Civil, como medida indispensável para garantir o pleno acesso à justiça e a efetiva tutela de seus direitos fundamentais.

III – DOS FATOS

III.1 – Da locação regularmente constituída, da boa-fé objetiva e da confiança legítima depositada pelo Autor

O Autor é legítimo proprietário de imóvel urbano (prédio), o qual foi **regularmente locado ao Município Réu**, por meio de **contrato administrativo de locação**, inicialmente destinado ao funcionamento da **Secretaria Municipal de Obras**.

A avença foi celebrada dentro dos parâmetros legais, com plena observância da forma escrita, definição clara de obrigações e estipulação de contraprestação pecuniária, revelando-se um **negócio jurídico válido, eficaz e plenamente exigível**.

Posteriormente, o mesmo imóvel passou a ser utilizado também pela **Secretaria de Administração**, mantendo-se a natureza locatícia da relação e a expectativa de adimplemento das obrigações assumidas pelo ente público e que teve por seu encerrado e foi feito um contrato com a secretaria de administração, que findou no dia 07/12/2025 e mesmo com o findar do contrato a secretária de administração pelo seu representante o secretário DIOGO não se pronunciou pelos pagamentos devidos ao autor e nem mesmo se pronunciou sobre a retirada da secretaria para o autor possa exercer seu direito de locar para outra pessoa ou instituição para ter seus aluguéis e proveito do seu bem, além disso a manutenção do prédio que mesmo em contrato não está sendo feita pela secretaria.

O Autor, **pessoa idosa, aposentada e portadora de doenças crônicas**, firmou o contrato **sob a égide da boa-fé objetiva**, confiando na **seriedade institucional do Município**, partindo da premissa — legítima e juridicamente protegida — de que o Estado, ao menos, **cumpriria seus compromissos contratuais mínimos**, especialmente quando tais compromissos dizem respeito à **única fonte de renda de um idoso doente**.



Essa confiança não foi ingênua; foi **juridicamente tutelada** pelos princípios da **boa-fé objetiva, da segurança jurídica e da confiança legítima**, pilares do Estado de Direito; conforme contrato (anexo).

Todavia, tal confiança foi **progressivamente violada**, até culminar em um quadro de **ilegalidade estrutural**, inadmissível sob qualquer ótica jurídica.

Mesmo tendo uma garantia bancária dos valores pela lei orçamentaria anual

III.2 – Da ocupação absolutamente ilegal da Secretaria de Obras após o encerramento contratual

O contrato de locação firmado com a **Secretaria de Obras foi formalmente encerrado**, não havendo:

1. termo aditivo;
2. prorrogação contratual válida;
3. autorização expressa ou tácita do Autor;
4. qualquer título jurídico que legitimasse a permanência no imóvel.

Mesmo assim, a Secretaria de Obras **permaneceu ocupando o prédio**, de forma **contínua e ininterrupta**, por aproximadamente **DOIS ANOS**, **sem contrato e sem pagamento de qualquer valor**

É indispensável registrar, de forma **inequívoca e categórica**, que:

O Autor jamais autorizou, em hipótese alguma, a permanência da Secretaria de Obras no imóvel após o término do contrato.

A permanência do Município no imóvel, nessas condições, **não pode ser qualificada como mera irregularidade administrativa**, mas sim como:

A permanência do Município no imóvel, após o encerramento do contrato de locação e sem qualquer autorização do Autor, configura **posse injusta**, uma vez que desprovida de causa jurídica legítima e mantida em afronta direta à vontade expressa do legítimo proprietário.

Tal situação caracteriza, ainda, **ocupação sem título**, pois inexistente instrumento contratual vigente, ato administrativo válido ou qualquer outro fundamento jurídico que legitime a utilização do bem pelo ente público, tornando a permanência no imóvel manifestamente irregular.



Por fim, a manutenção da posse nessas condições consubstancia **esbulho possessório**, nos termos do direito civil e da jurisprudência consolidada, uma vez que o Autor foi privado do pleno exercício de seu direito de propriedade, por ato injusto e ilegítimo praticado pelo próprio Estado.

A gravidade da situação é potencializada pelo fato de o esbulho ser praticado **pelo próprio Estado**, que deveria ser o **guardião da legalidade**, e não seu violador.

A conduta do Município **viola frontalmente o direito de propriedade do Autor**, assegurado pelo **art. 5º, XXII, da Constituição Federal**, ao manter-se no imóvel sem título jurídico válido, impedindo o pleno exercício das faculdades inerentes à propriedade.

Além disso, tal comportamento **rompe o dever de boa-fé objetiva**, princípio que igualmente vincula a Administração Pública quando atua sob regime de direito privado, impondo-lhe o dever de lealdade, correção e observância das legítimas expectativas geradas na outra parte da relação jurídica.

Por fim, a permanência indevida no imóvel **configura abuso de poder institucional**, sustentado unicamente pela força administrativa e pela evidente assimetria de poder existente entre o ente público e um cidadão idoso e vulnerável, que se vê compelido a suportar ônus desproporcional e juridicamente inadmissível.

Não há, nesse contexto, qualquer traço de razoabilidade, proporcionalidade ou interesse público legítimo que justifique a ocupação gratuita e indefinida de bem particular.

III.3 – Do inadimplemento reiterado, injustificado e estrutural da Secretaria de Administração, da existência de garantia orçamentária e da possibilidade de constrição dos valores devidos

Paralelamente à ocupação absolutamente ilegal promovida pela Secretaria de Obras, a **Secretaria de Administração**, que igualmente se utiliza do imóvel objeto da presente demanda, **deixou de adimplir os aluguéis devidos por período superior a seis meses**, sem apresentar qualquer justificativa jurídica, contratual ou financeira apta a legitimar a mora.



Não se está diante de atraso pontual, episódico ou decorrente de contingência excepcional, mas de **inadimplemento contínuo, reiterado e consciente**, revelador de **quebra estrutural do dever de boa-fé objetiva**, princípio que **também vincula a Administração Pública quando atua sob regime de direito privado**, como ocorre nos contratos de locação.

Forma-se, assim, um **quadro fático-jurídico de anomalia grave e sistêmica**, absolutamente incompatível com o Estado de Direito e com o regime jurídico dos contratos administrativos de locação.

Com efeito, verifica-se que:

a **Secretaria de Obras permaneceu no imóvel por aproximadamente dois anos, sem contrato vigente e sem qualquer pagamento**, situação que evidencia **ocupação absolutamente irregular e injustificada**, mantida à margem de qualquer título jurídico válido;

paralelamente, a **Secretaria de Administração acumula inadimplência contratual contínua superior a seis meses, mesmo utilizando plenamente o imóvel** para o desempenho regular de suas atividades administrativas, circunstância que caracteriza **mora grave e reiterada**, apta, por si só, a ensejar a imediata retomada do bem pelo locador.

Durante todo esse período, o Município Réu:

utiliza integralmente o prédio como extensão de sua estrutura administrativa, incorporando o imóvel ao funcionamento ordinário de seus órgãos, como se bem público fosse, embora se trate de propriedade particular;

mantém secretarias em pleno funcionamento no local, com atendimento regular e contínuo à população;

aufere todos os benefícios econômicos, logísticos e institucionais decorrentes da ocupação, reduzindo custos operacionais e otimizando sua estrutura administrativa;

assegura a continuidade dos serviços públicos ali instalados, evidenciando que a permanência no imóvel atende exclusivamente à conveniência administrativa do Município.

Ainda assim, **transfere integralmente ao Autor — pessoa idosa, aposentada e portadora de doenças graves — o custo financeiro dessa**



estrutura administrativa, como se fosse juridicamente admissível impor a um particular hipervulnerável o ônus da **ineficiência, da desorganização ou da conveniência administrativa estatal**.

Tal conduta **ultrapassa em muito o conceito jurídico de simples mora contratual**.

Configura-se, de forma **clara, objetiva e documentalmente comprovada, enriquecimento ilícito do Estado**, expressamente vedado pelo **art. 884 do Código Civil**, uma vez que o Município:

- 1) **beneficia-se economicamente da utilização do imóvel**, apropriando-se de bem particular para o desempenho de suas atividades administrativas;
- 2) **evita deliberadamente as despesas inerentes à contratação regular de imóvel**, transferindo ao particular o custo financeiro que deveria ser suportado pela Administração;
- 3) **faz tudo isso sem qualquer contraprestação ao Autor**, impondo-lhe sacrifício direto à sua subsistência e à sua saúde, já que os valores inadimplidos constituem sua principal — quando não única — fonte de renda.

Da inexistência de óbice financeiro e da garantia orçamentária expressa

É ainda mais grave, Excelência, que o **inadimplemento estatal não decorra de ausência de recursos**, mas de **opção administrativa ilegítima**, pois o próprio contrato administrativo firmado entre as partes **assegura expressamente a existência de dotação orçamentária específica para o pagamento dos aluguéis**.

Consoante dispõe a **Cláusula Quinta – Da Despesa**, as obrigações financeiras decorrentes da locação **estão previstas no orçamento municipal**, com indicação precisa da classificação orçamentária, elemento de despesa e fonte de recursos, o que afasta, de forma categórica, qualquer alegação de impossibilidade financeira ou ausência de previsão orçamentária

Assim, o crédito do Autor **não é precário, eventual ou condicionado**, mas **certo, líquido, exigível e lastreado em dotação orçamentária previamente aprovada**, circunstância que:



Tal circunstância **reforça de maneira inequívoca a ilicitude do inadimplemento**, uma vez que o débito não decorre de ausência de previsão orçamentária ou impossibilidade financeira, mas de opção administrativa consciente, adotada apesar da existência de obrigação contratual válida, dotação orçamentária específica e ciência formal da irregularidade.

Nesse contexto, **resta plenamente legitimada a cobrança judicial imediata dos valores devidos**, por se tratar de crédito certo, líquido e exigível, fundado em contrato administrativo regularmente celebrado e em obrigação pecuniária vencida, afastando qualquer necessidade de prévia constituição em mora ou de esgotamento da via administrativa.

Além disso, a presença de dotação orçamentária expressa e a caracterização do inadimplemento consciente **autorizam a adoção de medidas constritivas sobre os valores devidos**, nos termos da legislação processual aplicável, como meio legítimo e proporcional de assegurar a efetividade da tutela jurisdicional e impedir a perpetuação do enriquecimento ilícito do ente público.

A inadimplência estatal, portanto, **não é neutra nem abstrata**: ela produz **efeitos diretos, concretos e devastadores** sobre a vida de quem depende exclusivamente daquela renda para sobreviver, sobretudo quando se trata de **idoso doente**, cuja subsistência, dignidade e saúde vêm sendo sistematicamente violadas pela conduta do próprio Poder Público.

III.4 – Da solicitação de certidão e da obrigação de baixa/regularização do IPTU nos termos do contrato de locação

Consoante se verifica da documentação acostada aos autos, especialmente da **certidão/planilha de cadastro imobiliário e de IPTU**, o imóvel objeto da presente demanda encontra-se devidamente individualizado por **matrículas, inscrições imobiliárias e unidades autônomas**, todas vinculadas à utilização direta pelo Município Réu no âmbito de suas Secretarias.

Nos termos expressos do **contrato administrativo de locação e de seu termo aditivo**, a responsabilidade pelo pagamento, regularização e adimplemento dos encargos incidentes sobre o imóvel — dentre eles o **IPTU**



— foi atribuída ao **ente locatário**, enquanto vigente a relação locatícia e, sobretudo, enquanto perdurar a posse e a fruição do bem pelo Município.

Ocorre que, apesar do **encerramento dos contratos de locação** e da **ausência de qualquer título jurídico vigente**, o Município Réu permanece utilizando o imóvel e, ao mesmo tempo, **não promoveu a devida regularização fiscal**, tampouco a **baixa ou atualização do IPTU**, mantendo o Autor indevidamente exposto a encargos tributários que não lhe competem.

Tal conduta viola frontalmente:

- o **princípio da legalidade contratual**;
- a **boa-fé objetiva**, que impõe o dever de lealdade e correção na execução e no encerramento dos contratos;
- e o próprio regime jurídico da locação, que **veda a transferência de encargos do possuidor direto ao proprietário quando há previsão contratual em sentido contrário**.

Diante disso, mostra-se **juridicamente necessária e plenamente cabível a expedição de determinação judicial** para que o Município Réu:

1. **promova a imediata regularização e baixa do IPTU** incidente sobre o imóvel, relativamente ao período de sua ocupação;
2. **requeira e apresente a certidão atualizada** junto ao órgão municipal competente, demonstrando a correção dos lançamentos;
3. **assuma integralmente os débitos tributários eventualmente existentes**, referentes ao período em que deteve — e ainda detém — a posse e utilização do bem.

A manutenção da situação atual representa **indevida transferência de ônus tributário ao Autor**, pessoa idosa e hipervulnerável, além de **agravar os efeitos patrimoniais do inadimplemento estatal**, reforçando o quadro de ilegalidade já amplamente demonstrado nos autos.

Assim, a regularização do IPTU e a expedição da respectiva certidão não constituem liberalidade, mas **consequência lógica, contratual e jurídica da posse exercida pelo Município**, devendo ser determinada como medida acessória indispensável à recomposição da legalidade e à proteção do direito de propriedade do Autor.



III.5 – Do impacto humano, existencial e sanitário da conduta estatal

O Autor, Excelência, **não é uma pessoa jurídica estruturada, não é um ente econômico com capacidade de absorver prejuízos prolongados, não dispõe de reservas financeiras capazes de suportar meses — ou anos — de inadimplemento estatal.**

Trata-se de **homem idoso, aposentado, portador de diabetes mellitus e cardiopatia**, condições clínicas que exigem:

1. estabilidade financeira mínima;
2. previsibilidade de renda;
3. controle rigoroso de estresse e ansiedade;
4. uso contínuo de medicamentos;
5. acompanhamento médico regular.

A renda proveniente da locação do imóvel **constitui sua principal — quando não única — fonte de subsistência**, sendo indispensável para o custeio de:

1. medicamentos de uso contínuo;
2. consultas e exames médicos;
3. alimentação adequada;
4. despesas básicas inerentes à dignidade humana.

A conduta do Município Réu, marcada por **inadimplência prolongada e ocupação ilegal**, produziu e continua produzindo efeitos profundamente lesivos:

1. gera **angústia constante e insegurança financeira**;
2. compromete o equilíbrio emocional necessário ao controle das doenças crônicas;
3. submete o Autor a **níveis de estresse incompatíveis com sua condição clínica**;



4. agrava o risco de descompensações médicas graves;
5. colocar em perigo concreto **sua própria vida**.

O que se observa é uma **inversão completa de valores constitucionais**.

O Estado, que deveria:



PROTEGER O IDOSO (ART. 230 DA CF);



ASSEGURAR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA
(ART. 1º, III, DA CF);



RESGUARDAR O MÍNIMO EXISTENCIAL;

transformou-se, no caso concreto, em **agressor econômico e institucional**, utilizando-se de sua posição de supremacia administrativa para impor ao Autor um ônus **desproporcional, injusto e humanamente insuportável**.

IV – DO DIREITO

IV.1 – Da submissão do Município à Lei do Inquilinato

É entendimento **pacífico, uniforme e reiterado** do Superior Tribunal de Justiça que a Administração Pública, quando figura como **locatária de imóvel urbano**, submete-se **integralmente** às disposições da **Lei nº 8.245/1991**, não podendo invocar supremacia do interesse público para justificar **inadimplemento, ocupação sem título ou permanência indevida no imóvel**.

Nesse sentido:

“A Administração Pública, quando figura como locatária de imóvel urbano, rege-se pelas normas da Lei nº 8.245/1991, não havendo



imunidade possessória ou prerrogativa que impeça o despejo em caso de inadimplemento ou término do contrato.” (STJ – AgInt no REsp 1.512.181/DF)

Tal orientação afasta, de forma categórica, qualquer tentativa de legitimar a conduta do Município Réu, que **permanece no imóvel sem contrato (Secretaria de Obras) e inadimplente por mais de seis meses (Secretaria de Administração).**

IV.2 – Do esbulho possessório praticado pelo ente público

Encerrado o contrato de locação firmado com a Secretaria de Obras, **sem qualquer termo aditivo ou prorrogação válida**, a permanência do Município no imóvel **configura posse injusta**, nos termos do Código Civil e da jurisprudência consolidada do STJ.

O Autor **jamais autorizou** a permanência da Secretaria de Obras após o término do contrato, inexistindo tolerância, anuência tácita ou ajuste verbal.

O Superior Tribunal de Justiça é expresso:

“Encerrado o contrato de locação, a permanência do ente público no imóvel sem autorização do proprietário caracteriza posse injusta, sendo legítima a ação de despejo.” (STJ – AgRg no AREsp 418.593/SP)

No caso concreto, a situação é ainda mais grave: a ocupação irregular **perdura há aproximadamente DOIS ANOS**, sem qualquer contraprestação financeira, caracterizando **esbulho institucionalizado e enriquecimento ilícito do Estado**.

IV.3 – Do inadimplemento reiterado e do enriquecimento ilícito do Município

Quanto à Secretaria de Administração, restou incontroverso o **inadimplemento superior a seis meses**, circunstância que, por si só,



autoriza a rescisão contratual e o despejo, nos termos do art. 9º, III, da Lei do Inquilinato.

O STJ afasta expressamente a tese de interesse público como justificativa para inadimplência:

“A invocação genérica do interesse público não autoriza a Administração a permanecer no imóvel sem o pagamento dos aluguéis devidos, sob pena de enriquecimento ilícito do Estado.”
(STJ – REsp 1.299.303/RS)

O Município utiliza o imóvel, mantém suas secretarias em funcionamento e transfere ao Autor — **idoso, cardiopata e diabético** — o ônus financeiro da própria máquina pública, em flagrante violação ao ordenamento jurídico.

IV.4 – Do cabimento do despejo por fundamentos autônomos, cumulativos e pela inexistência de contratos vigentes

No caso concreto, conforme se extrai de forma inequívoca do **contrato administrativo de locação e de seu respectivo termo aditivo devidamente anexados aos autos, nenhuma das Secretarias atualmente ocupantes do imóvel possui contrato de locação vigente**, circunstância que, por si só, **torna absolutamente ilegítima a permanência do Município no bem.**

Verifica-se, portanto, a coexistência de **fundamentos autônomos, cumulativos e plenamente comprovados** para o despejo, **cada qual suficiente, isoladamente, para autorizar a imediata retomada do imóvel**, nos termos da Lei nº 8.245/1991.

a) Da extinção do contrato – Secretaria de Obras

No que se refere à **Secretaria de Obras**, restou incontroverso o **encerramento formal do contrato de locação**, não havendo qualquer **termo aditivo, prorrogação contratual válida ou novo ajuste** que autorizasse a continuidade da ocupação do imóvel.

Assim, a permanência do Município no bem após a extinção contratual **ocorre sem título jurídico e sem anuência do Autor**, configurando **ocupação injusta e posse sem causa legítima**, nos termos do **art. 46 da Lei nº 8.245/1991**, o que legitima, de forma imediata, o ajuizamento da presente ação de despejo.



b) Da ausência de contrato vigente e do inadimplemento – Secretaria de Administração

Quanto à **Secretaria de Administração**, os documentos contratuais e o termo aditivo igualmente demonstram a **inexistência de contrato de locação vigente**, somando-se a isso o **inadimplemento dos aluguéis por período superior a seis meses**, fato expressamente reconhecido e não justificado pelo Município Réu.

Tal situação autoriza a rescisão da relação locatícia e o despejo, nos termos do **art. 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/1991**, sendo certo que o **inadimplemento reiterado**, aliado à **inexistência de garantia locatícia**, evidencia a **gravidade da mora e reforça a necessidade de desocupação imediata do imóvel**.

c) Da violação aos princípios da legalidade e da boa-fé administrativa

A utilização do imóvel por ambas as Secretarias, **sem contrato vigente e sem contraprestação financeira**, revela situação de **flagrante ilegalidade**, incompatível com os **princípios da legalidade, da moralidade e da boa-fé objetiva**, que constituem **pilares da atuação da Administração Pública**.

O Município, ao usufruir de bem imóvel alheio **sem título jurídico válido**, **age em total desconformidade com o ordenamento jurídico**, apropriando-se indevidamente de patrimônio privado e transferindo ao Autor o custo de sua conveniência administrativa, em afronta direta ao regime jurídico dos contratos administrativos e ao Estado de Direito.

d) Da urgência e da gravidade da conduta estatal

A cumulação dos fundamentos acima expostos — **inexistência de contratos vigentes, ocupação sem título, inadimplemento reiterado e violação aos princípios administrativos** — **reforça de maneira contundente a urgência da medida** e evidencia a **gravidade da conduta estatal**, impondo a pronta atuação do Poder Judiciário para **restabelecer a legalidade, impedir o enriquecimento ilícito do ente público e resguardar o direito de propriedade do Autor**.

IV.5 – DA TUTELA LIMINAR DE DESPEJO (ART. 59, §1º, VIII, DA LEI Nº 8.245/91)



O presente caso **se amolda de forma exata e inequívoca** à hipótese legal de concessão de **despejo liminar**, independentemente da oitiva da parte contrária, conforme expressa previsão do **art. 59, §1º, VIII, da Lei nº 8.245/1991**.

A norma em questão foi concebida precisamente para **coibir situações de ocupação injusta e inadimplemento prolongado**, nas quais a permanência do locatário no imóvel **agrava o dano ao locador e estimula a perpetuação do ilícito**.

Dispõe o referido dispositivo legal que será concedida a liminar de despejo quando:

1. **houver falta de pagamento dos aluguéis e encargos da locação;**
2. **não existir garantia locatícia.**

Ambos os requisitos encontram-se **plenamente preenchidos** no caso concreto.

A inadimplência da Secretaria de Administração ultrapassa o lapso de **seis meses**, revelando mora grave e reiterada, enquanto a Secretaria de Obras **permanece no imóvel sem qualquer contrato vigente**, caracterizando ocupação absolutamente irregular.

Ademais, é incontroverso que **contratos administrativos de locação não contam com garantias locatícias típicas**, como caução, fiança ou seguro-fiança, circunstância que reforça — e não mitiga — a necessidade de pronta intervenção judicial.

A jurisprudência do **Tribunal de Justiça da Paraíba** acompanha fielmente essa diretriz normativa, reconhecendo que, **presentes inadimplemento e ausência de garantia**, o despejo liminar **não constitui faculdade do julgador, mas providência juridicamente adequada**:

“Caracterizada a inadimplência contratual e inexistindo garantia locatícia, impõe-se a concessão de despejo liminar, nos termos do art. 59, §1º, da Lei do Inquilinato.” (TJPB – Agravo de Instrumento)

No caso em análise, a manutenção do Município no imóvel **não atende a qualquer interesse público legítimo**, mas apenas **perpetua ocupação**



indevida e transfere ao Autor o ônus da estrutura administrativa estatal, em afronta direta à legalidade.

A tutela liminar de despejo, portanto, **não possui caráter excepcional**, mas sim **natureza restauradora da ordem jurídica violada.**

IV.6 – DA TUTELA DE URGÊNCIA ART.300 DO CPC

Além da tutela liminar específica prevista na Lei do Inquilinato, o caso concreto **preenche de maneira cumulativa e robusta** os requisitos para concessão de **tutela de urgência**, nos termos do **art. 300 do Código de Processo Civil.**

a) Da probabilidade do direito (fumus boni iuris)

A probabilidade do direito do Autor emerge de forma **objetiva, direta e documentalmente comprovada**, não havendo espaço para controvérsia fática relevante.

Estão nos autos, de forma clara:

Constam dos autos **contratos de locação regularmente firmados entre o Autor e o Município Réu**, os quais demonstram de forma inequívoca a existência da relação locatícia e a assunção, pelo ente público, das obrigações contratuais correspondentes.

Há, igualmente, **comprovação documental do encerramento do contrato relativo à Secretaria de Obras**, inexistindo qualquer termo aditivo ou prorrogação válida que pudesse legitimar a permanência do Município no imóvel após o término da avença.

Resta demonstrado, ainda, o **inadimplemento superior a seis meses por parte da Secretaria de Administração**, caracterizando mora grave e reiterada, apta a ensejar a rescisão contratual e a retomada do imóvel pelo locador.

Inexiste **qualquer autorização, expressa ou tácita, para a ocupação gratuita do imóvel**, sendo certo que o Autor jamais anuiu com a permanência do Município sem contrato ou sem o pagamento da contraprestação devida.



Por fim, é **incontestável a titularidade do direito de propriedade do Autor**, regularmente comprovada nos autos, o que lhe assegura o pleno exercício das faculdades inerentes à propriedade e legitima o pedido de despejo e cobrança ora formulados.

Trata-se, portanto, de situação jurídica **madura, delimitada e independente de dilação probatória complexa**, o que legitima a atuação imediata deste Juízo.

b) Do perigo de dano (periculum in mora)

O perigo de dano, no presente caso, **não é hipotético, remoto ou eventual. É concreto, atual e progressivo.**

O Autor:

O Autor é **pessoa idosa**, condição que lhe assegura **proteção constitucional e legal reforçada**, impondo ao Estado e ao Poder Judiciário o dever de resguardar sua dignidade, sua integridade e sua subsistência.

Além disso, é **portador de diabetes mellitus e cardiopatia**, enfermidades crônicas que exigem **estabilidade emocional e financeira**, sob pena de agravamento do quadro clínico e risco concreto à sua saúde e à sua vida.

O Autor **depende exclusivamente da renda proveniente dos aluguéis** para sua subsistência, não dispondo de outras fontes capazes de suprir suas necessidades básicas diante da inadimplência estatal.

Por fim, a manutenção de **previsibilidade econômica mínima** é indispensável para o custeio de medicamentos de uso contínuo, acompanhamento médico regular e demais despesas essenciais, de modo que a ausência de pagamento compromete diretamente o mínimo existencial e a dignidade do Autor.

A manutenção da ocupação irregular e do inadimplemento estatal **compromete o mínimo existencial do Autor**, inviabilizando a satisfação de necessidades básicas indispensáveis à preservação de uma vida digna, em



afronta aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da proteção especial à pessoa idosa.

Tal situação **agrava o quadro clínico do Autor**, pessoa idosa e portadora de enfermidades crônicas, expondo-o a riscos plenamente evitáveis, decorrentes da instabilidade financeira e do estresse contínuo gerados pela conduta ilícita do ente público.

Por fim, a persistência da inadimplência e da ocupação indevida **converte a demora processual em fator concreto de dano à saúde e à própria vida do Autor**, circunstância que reforça a urgência da tutela jurisdicional e a necessidade de imediata intervenção deste Juízo.

O **Tribunal de Justiça da Paraíba** reconhece expressamente que, em situações dessa natureza, a tutela de urgência é medida necessária para evitar dano irreparável:

“A condição de pessoa idosa do locador, aliada à inadimplência do ente público, justifica a concessão de tutela de urgência, a fim de evitar dano irreparável à subsistência do proprietário.” (TJPB – entendimento reiterado)

Negar a tutela de urgência, nesse contexto, **equivaleria a impor ao Autor o ônus de suportar, indefinidamente, uma ilegalidade que não provocou e não pode suportar**, em flagrante violação aos princípios da dignidade da pessoa humana e da proteção especial ao idoso.

Diante da **probabilidade inequívoca do direito, do perigo de dano concreto e progressivo, da ausência de garantia locatícia e da jurisprudência consolidada**, a concessão da tutela liminar de despejo e da tutela de urgência **impõe-se como medida juridicamente necessária, proporcional e restauradora da legalidade**.



Aqui, Excelência, a demora judicial equivale à negativa de justiça.



IV.7 – Da proporcionalidade e da vedação à proteção do ilícito

A negativa da tutela liminar, no caso concreto, implicaria consequências juridicamente inadmissíveis, dentre as quais se destacam:

Negar a tutela liminar significaria **legitimar a ocupação de imóvel particular sem contrato vigente**, permitindo que o ente público permaneça no bem à margem de qualquer título jurídico válido, em afronta direta ao **direito fundamental de propriedade**, assegurado pelo art. 5º, XXII, da Constituição Federal.

Igualmente, a negativa da medida **premiar o inadimplemento reiterado do ente público**, conferindo aparência de licitude à violação consciente das obrigações contratuais assumidas, em evidente estímulo à inobservância da legalidade e à quebra da boa-fé objetiva que deve nortear a atuação administrativa.

Por fim, a ausência de tutela imediata implicaria **transferir a um idoso, portador de enfermidades graves, o ônus financeiro da ineficiência administrativa**, comprometendo sua subsistência, agravando seu quadro de saúde e impondo-lhe sacrifício desproporcional e juridicamente inadmissível à luz da dignidade da pessoa humana e da proteção especial assegurada à pessoa idosa.

O Poder Judiciário não pode, por ação ou omissão, **chancelar a perpetuação de condutas ilícitas**, sobretudo quando praticadas pelo próprio Estado. Ao contrário, deve atuar como **instrumento efetivo de restauração da legalidade, de contenção do abuso de poder e de tutela concreta dos direitos fundamentais**, em especial da dignidade da pessoa humana e da proteção reforçada devida à pessoa idosa.

IV.8 – Da dignidade da pessoa humana, do mínimo existencial e da proteção especial assegurada pelo Estatuto do Idoso

A conduta adotada pelo Município Réu **viola frontalmente o núcleo essencial dos direitos fundamentais assegurados pela Constituição da República**, notadamente aqueles destinados à **proteção da pessoa idosa e à preservação de condições mínimas de existência digna**.



Inicialmente, resta evidente a afronta ao **art. 1º, III, da Constituição Federal**, que consagra a **dignidade da pessoa humana** como fundamento do Estado Democrático de Direito. A ocupação irregular do imóvel aliada ao inadimplemento reiterado dos aluguéis impõe ao Autor situação de **instabilidade financeira e emocional** incompatível com sua condição de **pessoa idosa e portadora de enfermidades graves**, comprometendo sua autonomia, segurança e integridade.

Do mesmo modo, verifica-se violação ao **art. 6º da Constituição Federal**, que assegura os **direitos sociais**, dentre os quais se insere o direito a **condições materiais mínimas de subsistência, saúde e bem-estar**. A supressão da renda locatícia — **única fonte de sustento do Autor** — compromete diretamente sua capacidade de custear medicamentos, acompanhamento médico contínuo e despesas básicas, atingindo o **núcleo essencial do mínimo existencial**.

O **Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003)** reforça de forma expressa esse dever de proteção, impondo ao Estado a obrigação de assegurar ao idoso **prioridade absoluta e efetiva** na preservação de sua dignidade, saúde e subsistência. A conduta do Município Réu, contudo, **afasta-se desse comando legal**, agravando deliberadamente a vulnerabilidade do Autor ao transferir-lhe o custo de sua própria ineficiência administrativa.

Por fim, cumpre destacar que o Estado, enquanto ente dotado de prerrogativas e deveres especiais, **não pode inadimplir obrigações contratuais, ocupar irregularmente bem particular** e, muito menos, **impor a um idoso doente o ônus financeiro e existencial decorrente de sua desorganização administrativa**, sob pena de **subversão dos valores constitucionais que regem o Estado Democrático de Direito** e de esvaziamento concreto da proteção conferida à pessoa idosa.

V – DA COBRANÇA DOS ALUGUÉIS EM ATRASO (CUMULAÇÃO LEGAL COM A AÇÃO DE DESPEJO)

Nos termos do **art. 62 da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, é expressamente admitida a **cumulação da ação de despejo com a cobrança dos aluguéis e demais encargos locatícios inadimplidos**, não se tratando de faculdade excepcional, mas de **técnica processual adequada à recomposição integral da relação jurídica violada**.



A finalidade da norma é clara: **evitar que o locatário inadimplente permaneça usufruindo do imóvel sem qualquer ônus**, compelindo-o a responder simultaneamente pela **retomada do bem** e pela **reparação patrimonial decorrente do descumprimento contratual**. Tal diretriz aplica-se com ainda maior rigor quando o locatário é o próprio ente público, que não pode se beneficiar de sua posição institucional para **postergar indefinidamente obrigações patrimoniais assumidas validamente**.

No caso concreto, restou amplamente demonstrado que o Município Réu:

O Município Réu **deixou de adimplir os aluguéis devidos por período prolongado e injustificado**, descumprindo obrigação contratual básica e evidenciando mora grave e reiterada.

Mesmo diante do inadimplemento, o ente público **permaneceu na posse e na fruição integral do imóvel durante todo o lapso temporal**, utilizando-o sem qualquer contraprestação ao legítimo proprietário.

Além disso, o Município **utilizou o bem como verdadeira extensão de sua estrutura administrativa**, auferindo todas as vantagens econômicas, operacionais e institucionais decorrentes da ocupação, sem assumir os encargos financeiros correspondentes.

Tal circunstância **impõe, como consequência jurídica necessária**, a condenação do Réu ao pagamento:

- a) **dos aluguéis vencidos**, correspondentes a todo o período de inadimplência já verificado, inclusive aquele decorrente da ocupação irregular sem contrato vigente;
- b) **dos aluguéis vincendos**, até a efetiva desocupação do imóvel, uma vez que a obrigação de pagar subsiste enquanto houver posse e utilização do bem;
- c) **da correção monetária**, destinada à recomposição do valor real da moeda, evitando o esvaziamento econômico do crédito do Autor;
- d) **dos juros legais de mora**, como consequência automática do atraso no cumprimento da obrigação pecuniária;
- e) bem como **da multa contratual**, se prevista no instrumento de locação, em observância ao princípio do pacta sunt servanda e à força obrigatória dos contratos.



A condenação ora pleiteada **não possui caráter punitivo**, mas **estritamente reparatório e restitutivo**, buscando:

1. **restabelecer o equilíbrio contratual rompido** pelo inadimplemento estatal;
2. **impedir o enriquecimento ilícito do Município**, vedado pelo art. 884 do Código Civil;
3. **assegurar ao Autor a reparação mínima pelos prejuízos materiais suportados**, especialmente considerando que os valores inadimplidos constituem sua principal — quando não única — fonte de subsistência.

Negar a cobrança dos aluguéis em atraso, ou dissociá-la da ação de despejo, significaria **legitimar a fruição gratuita de bem particular pelo Estado**, em manifesta afronta aos princípios da legalidade, da boa-fé objetiva e da justiça contratual, transferindo ao particular idoso e vulnerável o custo da ineficiência administrativa.

Por essas razões, a cumulação da presente ação de despejo com a cobrança dos aluguéis inadimplidos **mostra-se não apenas juridicamente admissível, mas imperativa**, como forma de **recomposição integral da ordem jurídica violada**.

VI – DOS PEDIDOS

Diante de todo o exposto, **com fundamento na prova documental carreada aos autos, na legislação aplicável e na jurisprudência consolidada**, requer o Autor a Vossa Excelência:

a) Do reconhecimento da prioridade absoluta de tramitação

O reconhecimento e a concessão da **prioridade absoluta na tramitação do feito**, nos termos do art. 71 da Lei nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e do art. 1.048, inciso I, do Código de Processo Civil, em razão da condição do Autor como **pessoa idosa, aposentada, portadora de enfermidades graves e hipervulnerável**, circunstância que impõe atuação jurisdicional célere e efetiva.

b) Da concessão dos benefícios da Justiça Gratuita



A concessão **integral dos benefícios da justiça gratuita**, nos termos do art. 5º, inciso LXXIV, da Constituição Federal e dos arts. 98 e seguintes do Código de Processo Civil, diante da **comprovada hipossuficiência econômica do Autor**, agravada pela inadimplência prolongada do Município Réu e pela ocupação irregular do imóvel, que lhe suprimiram a principal — quando não única — fonte de subsistência.

c) Da concessão de tutela liminar de despejo (inaudita altera parte)

A concessão de **tutela liminar de despejo**, inaudita altera parte, com fundamento no art. 59, §1º, inciso VIII, da Lei nº 8.245/1991, cumulativamente com o art. 300 do Código de Processo Civil, para determinar:

c.1) a desocupação do imóvel no prazo de 15 (quinze) dias, contados da intimação da decisão, em razão do término contratual, da ocupação sem título, da posse injusta e do inadimplemento reiterado do Município Réu;

c.2) a fixação de multa diária, em valor a ser arbitrado por Vossa Excelência, como meio coercitivo para assegurar o cumprimento da ordem judicial;

c.3) a autorização para requisição de força policial, caso necessária, para garantir a efetividade da medida e a imediata restituição da posse ao Autor.

d) Da citação do Município Réu

A citação do **Município Réu**, na pessoa de seu representante legal, para que, querendo, apresente contestação no prazo legal, sob pena de revelia e demais cominações legais.

e) Do julgamento de mérito

Ao final, seja a presente ação **julgada totalmente procedente**, para:

e.1) confirmar a tutela liminar concedida, decretando-se o despejo definitivo do imóvel;

e.2) reconhecer, de forma expressa, a ilegalidade da ocupação, a posse injusta e o esbulho possessório praticados pelo Município Réu, com todos os efeitos jurídicos daí decorrentes.

f) Da condenação ao pagamento dos aluguéis

A condenação do Município Réu ao pagamento:



f.1) dos **aluguéis vencidos**, correspondentes a todo o período de inadimplência, inclusive aqueles decorrentes da ocupação irregular do imóvel após o encerramento dos contratos;

f.2) dos **aluguéis vincendos**, até a efetiva e comprovada desocupação do imóvel;

f.3) acrescidos de **correção monetária, juros legais de mora e multa contratual**, se prevista, nos termos da Lei nº 8.245/1991 e do Código Civil.

g) Do bloqueio e da penhora de valores orçamentários (garantia do crédito)

Considerando:

- a existência de **contrato administrativo de locação regularmente firmado**;
- a **dotação orçamentária prevista para o pagamento dos aluguéis**, conforme documentos anexos;
- o **inadimplemento reiterado e injustificado do Município Réu**;
- e o caráter alimentar indireto da verba para o Autor, pessoa idosa e hipervulnerável,

requer-se:

g.1) a **determinação de bloqueio/penhora de valores orçamentários suficientes** para garantir o pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos, nos termos dos arts. 139, IV, 297, 301 e 835 do Código de Processo Civil;

g.2) subsidiariamente, a **expedição de ofício ao setor financeiro do Município** para reserva e vinculação dos valores orçamentários destinados ao contrato de locação;

g.3) que a medida constritiva recaia **preferencialmente sobre verbas destinadas à locação de imóveis**, não essenciais à continuidade de serviços públicos sensíveis, observando-se o princípio da proporcionalidade.

h) Da regularização e baixa do IPTU

A condenação do Município Réu a:



h.1) assumir integralmente os **débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel durante todo o período de ocupação**, inclusive após o encerramento contratual;

h.2) promover a **regularização e baixa dos lançamentos tributários**, relativamente às unidades ocupadas;

h.3) apresentar **certidão fiscal negativa ou positiva com efeitos de negativa**, demonstrando a inexistência de débitos imputáveis ao Autor;

h.4) ressarcir o Autor por eventuais valores que venha a ser compelido a pagar em razão da indevida ocupação municipal.

i) Das custas e honorários

A condenação do Réu ao pagamento das **custas processuais** e dos **honorários advocatícios sucumbenciais**, nos termos do art. 85 do Código de Processo Civil.

j) Da produção de provas

A autorização para a **produção de todas as provas em direito admitidas**, especialmente a prova documental já acostada aos autos, sem prejuízo de outras que se fizerem necessárias no curso da instrução processual.

VII – DO VALOR DA CAUSA

Dá-se à causa o valor correspondente a R\$ 299.320,44 (duzentos e noventa e nove mil e trezentos e vinte reais e quarenta e quatro centavos).

**Termos em que,
Pede deferimento.**

Campina Grande 18 de dezembro de 2025

JANAILSON BERNARDO DA SILVA

OAB/PB 29.747



PROCURAÇÃO AD JUDICIA

OUTORGANTE: JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO, brasileiro, solteiro, aposentado, inscrito no CPF sob o nº **086.754.574-72**, portador do RG nº **361.693**, residente e domiciliado na **Rua Desembargador Trindade, nº 411, Centro, Campina Grande – PB**, constitui e nomeia como seu procurador:

OUTORGADO: Dr. Janailson Bernardo da Silva, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/PB sob o nº **29.747**, com endereço profissional na **Rua Rio Grande do Sul, nº 555, Dallas Park, Bloco C, apto. 407, Liberdade – Campina Grande – PB, CEP 58416-175**.

Por este instrumento, o Outorgante acima qualificado confere amplos poderes para o foro em geral, à defesa de seus direitos e interesses, com as cláusulas *ad judicia*, em qualquer esfera, juízo, instância ou tribunal, podendo propor contra quem de direito as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os.

O Outorgante confere, ainda, **poderes especiais para representar em demanda judicial a ser proposta em face da PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE**, praticando todos os atos necessários desde o pré-processual até o trânsito em julgado, inclusive para **declarar hipossuficiência econômico-financeira, firmar acordos, desistir, receber valores, emitir e assinar recibos, firmar compromissos, substabelecer com ou sem reservas**, dando tudo por bom, firme e valioso.

Campina Grande, 15 de novembro de 2025.



JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO



COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO

Ilustríssimo Senhor

Gustavo Braga

Secretário de Finanças do Município de Campina Grande-PB

Ref.: Contrato de Locação nº 2.03.035/2023

Na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Município de Campina Grande-PB, locado a esta Municipalidade conforme Contrato nº **2.03.035/2023**, vigente até **07/12/2025**, venho, por meio desta, comunicar o atraso no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de **julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro**.

É importante destacar que, conforme **Cláusula Quinta – DA DESPESA** do contrato administrativo, **o crédito orçamentário destinado ao pagamento destes aluguéis já se encontra previsto, reservado e aprovado no orçamento municipal**, de modo que **há disponibilidade financeira assegurada para o pagamento mensal ao locador**.

Assim, não há óbice administrativo ou financeiro que justifique a ausência de quitação dos valores devidos ao senhor **José Araújo de Oliveira Filho**, considerando tratar-se de obrigação contratual líquida, certa e prevista no orçamento público.

Ademais, ressalto que a inadimplência contratual acarreta a incidência de **juros, multa e correção**, além da possibilidade a com **extinção contratual do contrato no dia 07/12/2025, dentro deste contexto de inadimplemento é impossível que o locador pense em fazer um novo contrato!**



Apesar da ausência de pagamento, continuo arcando integralmente com os custos essenciais do imóvel, inclusive energia elétrica, garantindo o pleno funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

Diante disso, solicito a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo abaixo:

**DEMONSTRATIVO ATUALIZADO DE PAGAMENTOS
ATRASADOS**

Vencimento	Situação	Dias em Atraso	Juros/Multa/Correção
07/07/2025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07/08/2025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07/09/2025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07/10/2025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07/11/2025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07/12/2025	Atrasado	3 dias	Não Calculado

Campina Grande-PB, 09 de dezembro de 2025.


José Araújo de Oliveira Filho
Proprietário



08/12/25



COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO

Ilustríssimo Senhor

Dr. Felipe Gadelha

**Secretário Executivo de Finanças do Município de Campina Grande-
PB**

Ref.: Contrato de Locação nº 2.03.035/2023

Na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Município de Campina Grande-PB, locado a esta Municipalidade conforme Contrato nº **2.03.035/2023**, vigente até **07/12/2025**, venho, por meio desta, comunicar o atraso no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de **julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro**.

É importante destacar que, conforme **Cláusula Quinta – DA DESPESA** do contrato administrativo, **o crédito orçamentário destinado ao pagamento destes aluguéis já se encontra previsto, reservado e aprovado no orçamento municipal**, de modo que **há disponibilidade financeira assegurada para o pagamento mensal ao locador**.

Assim, não há óbice administrativo ou financeiro que justifique a ausência de quitação dos valores devidos ao senhor **José Araújo de Oliveira Filho**, considerando tratar-se de obrigação contratual líquida, certa e prevista no orçamento público.

Ademais, ressalto que a inadimplência contratual acarreta a incidência de **juros, multa e correção**, além da possibilidade a com **extinção contratual do contrato no dia 07/12/2025, dentro deste contexto de inadimplemento é impossível que o locador pense em fazer um novo contrato!**



Apesar da ausência de pagamento, continuo arcando integralmente com os custos essenciais do imóvel, inclusive energia elétrica, garantindo o pleno funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

Diante disso, solicito a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo abaixo:

**DEMONSTRATIVO ATUALIZADO DE PAGAMENTOS
ATRASADOS**

Vencimento	Situação	Dias em Atraso	Juros/Multa/Correção
07/07/2025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07/08/2025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07/09/2025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07/10/2025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07/11/2025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07/12/2025	Atrasado	3 dias	Não Calculado

Campina Grande-PB, 09 de dezembro de 2025.


José Araújo de Oliveira Filho
Proprietário



Diante disso, sobre a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo anexo;

Para a anulação de parcelas e créditos segundo os saldos em caixa e contas essenciais do órgão, a seguir, a situação elétrica gerando a planilha de funcionamento das unidades públicas desdobradas no local.

MONSTRATO E L. MUNICÍPIO DE PAGAMENTOS TRASADOS

Trasado	Situação	Data em atraso	Valor/Alíquota/Correção
07072025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07082025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07092025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07102025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07112025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07122025	Atrasado	30 dias	Não Calculado

Proposta de anulação de 07 de dezembro de 2025.

João Manoel de Almeida Filho
Proprietário

Prefeitura Municipal de C. Grande

SECRETARIA DE FISCALIA
CNPJ: 08.993.947/0001-10

08/12/25





Atês Paulo Medeiros
pluto para o

devido que atendi o
Sr. José Araújo de Oliveira
Filho e portador de
Diabetes + Cardiopatia hipoten-
sion - descompensado -
Realizou um angioplastia
de Arteria descendente anterior
(Bifurcação e diagonal e/implan-
ta 1 Stent Farmacológico -
Ventrículo esquerdo
condutas coronárias e
lesão unilateral - O mesmo deve
ser percutâneo data 25 de
setembro dias a partir de 2801 25
a 3004 25.

Assinatura 28/02/25

Edgley Maciel Maciel
MÉDICO -
CRM 324 - 003.213.204-25

Rua Fernandes Vieira, S/N - José Pinheiro - (83) 98771.5172
CEP: 58104-180 - Campina Grande - PB

cl. Vide Ex. com pecuniárias



CARTA DE ANUÊNCIA

1. **IMÓVEL:** imóvel localizado na **Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Campina Grande**, Estado da Paraíba.
2. **PROPRIETÁRIO ANUENTE:** **JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF nº **086.754.574-72**, portador do RG nº **361693 SSP/PB**, residente e domiciliado à **Rua Desembargador Trindade, nº 411, Centro, Campina Grande**, Estado da Paraíba.
3. **BENEFICIÁRIO:** **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, órgão integrante da Administração Direta da **Prefeitura Municipal de Campina Grande**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no **CNPJ nº 08.993.917/0001-46**, com sede na **Avenida Floriano Peixoto, nº 692, Centro**, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, representada por seu Secretário, o Sr. **Diogo Flávio Lyra Batista**, residente no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba.
4. **CONTRATO EXISTENTE ENTRE AS PARTES:** Renovação do Contrato de Locação de Imóvel, regulado pelo procedimento de **Inexigibilidade de Licitação**, em consonância com o disposto no **art. 74, inciso V**, e **art. 89, §2º, da Lei Federal nº 14.133/21**.
5. **DA NÃO ANUÊNCIA:**

Considerando o contrato de locação vigente e as cláusulas contratuais que regulam o pagamento e a previsão orçamentária, **não concedo anuência** para celebração de novo contrato de locação do imóvel acima descrito, **enquanto não forem quitados os débitos referentes a cinco (5) meses de aluguéis em atraso**, de responsabilidade da **Prefeitura Municipal de Campina Grande**.

O referido contrato, conforme dispõe a **Cláusula Quarta – Do Valor do Contrato e do Reajuste** e a **Cláusula Quinta – Da Despesa**, já possui **créditos devidamente previstos e assegurados no orçamento vigente**, o que reforça a viabilidade financeira e a obrigação do poder público em efetuar os pagamentos devidos.

O atraso no repasse contratual tem causado **prejuízos financeiros e pessoais expressivos**, considerando que **os valores do aluguel constituem a principal**



fonte de subsistência do locador, sendo indispensáveis para o custeio de suas despesas mensais e manutenção do imóvel.

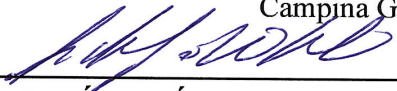
Nos termos do **art. 9º, inciso III, da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, o **não pagamento do aluguel** constitui causa legítima para **rescisão da locação**, e o **art. 389 do Código Civil** impõe ao devedor inadimplente o dever de responder por **perdas e danos**. Além disso, o **art. 421 do Código Civil** exige que os contratos observem a **função social e a boa-fé objetiva**, princípios que restam violados diante da inadimplência contratual.

Dessa forma, **não há anuência para continuidade, renovação ou celebração de novo contrato de locação**, até que a Prefeitura Municipal de Campina Grande **regularize integralmente os valores devidos**, restabelecendo o equilíbrio econômico-financeiro, a boa-fé e a moralidade administrativa que devem reger os contratos públicos.

Reafirmo meu respeito institucional à Prefeitura Municipal de Campina Grande e o compromisso com a transparência e a boa relação entre as partes, ressaltando que esta manifestação visa **resguardar direitos contratuais e a justa contraprestação pelo uso do imóvel**, conforme previsto no instrumento contratual e na legislação vigente.

Assim, **fica suspensa qualquer renovação contratual** até o **integral adimplemento das obrigações locatícias pendentes**, observando-se as disposições constantes do contrato e da Lei do Inquilinato.

Campina Grande, 06 de novembro de 2025.



JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO

Locador

CPF nº 086.754.574-72







DANFSE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL
DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA

ENERGISA PARAIBA - DISTRIBUIDORA DE ENERGIA S/A
Br. 230, Km 29 - Crato Redentor - João Pessoa / PB - CEP 58071-680
CNPJ: 095.163/0001-40 Ins. Est. 16.016.823-0

Classificação: MTC - CONVENCIONAL BAIXA TENSÃO / B1 Tipo de Fornecimento: TRIFÁSICO
RESIDENCIAL / RESIDENCIAL

TENSÃO NOMINAL EM VOLTS Disp.: 380 Lim. mín.: 350 Lim. máx.: 399

JOSE ARAUJO DE OLIVEIRA FILHO

RUA DESEMBRINIDADE, 411 / AP 402 - CENTRO
CAMPINA GRANDE / PB CEP: 58400277 (AG: 401)
ROTEIRO 1 - 401 - 114 - 9054

CPF/CNPJ/RANI 086.754.574-72

CÓDIGO DO CLIENTE

5/3270092-4

CÓDIGO DA INSTALAÇÃO

00BO8107330

REF: MÊS / ANO

Jun / 2023

VENCIMENTO

14/06/2023

TOTAL A PAGAR

R\$ 167,42



NOTA FISCAL Nº 014123791 - SÉRIE 001
DATA EMISSÃO/APRESENTAÇÃO: 06/06/23
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/nfe/consulta>

Chave de Acesso:
2523 0609 0951 8300 0140 8600 1014 1237 9120 4463 3861

EMITIDO EM CONTINGÊNCIA
Pendente de autorização

- Encargo de Uso do Sistema de Distribuição (Ref: 4/2023) R\$ 80,26

Datas de
Leituras

Leitura
Anterior

10/05/23

Leitura
Atual

06/06/23

Nº Dias

27

Próxima
Leitura

05/07/2023

ITENS DA FATURA	Unid.	Quant.	Preço unit. atributos (R\$)	Valor Total (R\$)	PIS/ Cofins (R\$)	Base Calc. ICMS (R\$)	Aliq. ICMS (%)	ICMS (R\$)	Tarifa unit. (R\$)
Consumo em kWh	KWH	210	0,679800	142,71	4,37	142,71	18	25,68	0,536440
LANÇAMENTOS E SERVIÇOS									
CONTRIBUIÇÃO PÚBLICA				20,27	0,00	0,00	0	0,00	
JUROS DE MORA 05/2023				0,38	0,00	0,00	0	0,00	
MULTA 05/2023				3,80	0,00	0,00	0	0,00	
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA 05/2023				0,26	0,00	0,00	0	0,00	

CONSUMO FATURADO			TOTAL:	187,42	4,37	142,71	25,68
Nº DIAS FAT							
Jun/23	210	27					
Mai/23	273	32					
Abr/23	281	33					
Mar/23	282	27					
Fev/23	313	33					
Jan/23	217	31					
Dez/22	199	32					
Nov/22	187	31					
Out/22	166	28					
Set/22	177	33					
Ago/22							

Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
PIS/PASEP	117,02	0,6671	0,78
COFINS	117,02	3,0729	3,59
ICMS	142,71	18,0000	25,68



Assinado eletronicamente por: JANAILSON BERNARDO DA SILVA - 19/12/2025 21:57:40

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25121921573972500000121314289>

Número do documento: 25121921573972500000121314289



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - SAD

CONTRATO Nº 2.03.035/2023

CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM A
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E A JOSÉ
ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO, PARA OS FINS
QUE SE ESPECIFICA, CONFORME DISCRIMINA
DO NESTE INSTRUMENTO, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento, de um lado a **SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**, órgão integrante da Administração Direta da Prefeitura Municipal de Campina Grande, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ Nº 08.993.917/0001-46, com Sede na à Avenida Floriano Peixoto, Nº 692, Centro, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, representada por seu Secretário, o Sr. **DIOGO FLAVIO LYRA BATISTA**, residente no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado, e do outro lado, o Sr. **JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF Nº 086.754.574-72, portadora do RG Nº 361693 SSP/PB, residente e domiciliado à Rua Desembargador Trindade, 411, Centro, Campina Grande, Estado da Paraíba, denominado **LOCADOR**, em vista o constante na Inexigibilidade de Licitação Nº 089/2023, em consonância com o disposto no art. 74, inciso V, e art. 89, §2º, da Lei Federal Nº 14.133/21, celebram o presente Contrato de Locação de Imóvel, nos mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem como objeto a locação de imóvel localizado na rua Irineu Joffily, Nº 304, Centro, Campina Grande, Estado da Paraíba.

1.2. Constitui anexo deste contrato laudo de avaliação do imóvel locado.

1.2.1. O Locador fornecerá a franquia mensal de 7.000 Kw/mês de energia solar, conforme proposta comercial.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel destina-se ao funcionamento da Secretaria de Administração e Secretaria de Obras.

2.2. Por razões de interesse público, poderá o Locatário alterar a finalidade pública a ser atendida pela presente locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão do contrato, multa ou o dever de pagar qualquer indenização ao Locador.

2.3. A modificação na destinação a ser dada ao imóvel será formalizada através de termo aditivo, autorizado pelo Secretário de Administração.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DA EFICÁCIA

3.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.



3.1.1. Esgotado o prazo de vigência deste contrato, este se extinguirá de pleno direito, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se o Locatário a desocupar o imóvel, entregando-o nas condições previstas neste instrumento contratual.

3.2. O prazo de vigência deste contrato poderá ser prorrogado, enquanto houver necessidade pública a ser atendida através da presente contratação, mediante assinatura de termo aditivo, após apresentação de justificativa por escrito e autorização da autoridade competente para celebrar o contrato em nome do Locatário.

3.3. O Locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente:

3.3.1. O contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado.

3.3.2. O prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos.

3.3.3. O Locatário esteja no mesmo local, pelo prazo mínimo e ininterruptos de três anos.

3.4. Para a prorrogação do prazo contratual é indispensável prévia autorização por parte da Secretaria de Administração do Município de Campina Grande - órgão ao qual deve ser encaminhado o processo administrativo de renovação, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data de expiração contratual.

3.5. É vedada a prorrogação automática do presente contrato e, na hipótese de irregularmente se verificar a continuidade da utilização do imóvel pelo locatário após findo o prazo ajustado entre as partes, não ocorrerá a transformação do contrato em pacto por prazo indeterminado.

3.5.1. Na ocorrência da hipótese prevista no item anterior, o Locatário ressarcirá ao Locador o correspondente ao valor do aluguel, proporcionalmente ao período em que permanecer irregularmente no imóvel.

CLÁUSULA QUARTA - DO VALOR DO CONTRATO E DO REAJUSTE

4.1. Tendo em vista o laudo de avaliação do imóvel locado, datado de 03 de dezembro de 2023, elaborado pelo Locatário em consideração às características do bem, e os valores praticados no mercado imobiliário da região, as partes fixam o aluguel mensal em R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) totalizando R\$ 480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais).

Parágrafo Primeiro – Estão inclusas no valor acima todas as despesas necessárias, tais como: mão-de-obra, tributos, emolumentos, despesas indiretas, encargos sociais ou quaisquer outros gastos não especificados, necessários ao perfeito cumprimento das obrigações constantes neste contrato, exceto: água, energia e IPTU que ficam por conta da contratante.

4.2. O Locador anui expressamente com o resultado do laudo de avaliação mencionado nesta cláusula.

4.3. Em caso de reajuste, o novo valor será calculado tomando-se por base o índice nacional de preços ao consumidor – INPC, fornecido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.4. O reajuste será formalizado através de apostilamento, o qual deve ser encaminhado à Coordenadoria de Comunicação para ciência.



4.5. O apostilamento poderá ser realizado por meio da juntada de documento adicional ao termo de contrato e não exige publicação no Semanário Oficial.

4.6. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do Locatário, e o imóvel ainda servir para o fim a que se destinava, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel.

CLÁUSULA QUINTA - DA DESPESA

5.1. O crédito pelo qual correrá as despesas da execução deste contrato está previsto no orçamento vigente e no exercício do ano de 2023, conforme segue:

Classificação Orçamentária: 04 122 2001 2018

Elemento de Despesa: 3390.36

Fonte de Recursos: 15001000

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

6.1. O Locador é obrigado a:

6.1.1. Entregar ao Locatário o imóvel alugado em estado de servir ao uso a que se destina e na data fixada no item 3.1 deste instrumento;

6.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado, resguardando o Locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direito sobre a coisa alugada;

6.1.3. Responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação;

6.1.4. Responder pelos danos ao patrimônio do Locatário decorrentes de seus atos, bem como de vícios e defeitos anteriores à locação, como desabamentos decorrentes de vícios redibitórios, incêndios provenientes de vícios pré-existentes na instalação elétrica, etc.;

6.1.5. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação anteriores à locação;

6.1.6. Pagar as taxas de administração imobiliária e de intermediações, se existirem;

6.1.7. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, aí se incluindo todas aquelas que não se refiram a gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente as enumeradas no parágrafo único do art. 22 da Lei Federal Nº 8.245/91;

6.1.8. Fornecer ao Locatário recibo discriminado das importâncias por esta paga, vedada à quitação genérica;

6.1.9. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as suas obrigações, todas as condições de habilitação jurídica e regularidade fiscal exigidas para a contratação;

6.1.10. Averbar o presente contrato junto à matrícula do imóvel logo após a sua publicação.



CLÁUSULA SÉTIMA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

7.1. O Locatário é obrigado a:

- 7.1.1. Pagar pontualmente o aluguel;
- 7.1.2. Utilizar o imóvel para atendimento da finalidade pública especificada no item 2.1 deste instrumento;
- 7.1.3. Manter o imóvel locado em condições de limpeza, de segurança e de utilização;
- 7.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes de seu uso normal e aquelas decorrentes de caso fortuito ou força maior;
- 7.1.5. Levar imediatamente ao conhecimento do Locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 7.1.6. Responder pelos débitos de energia elétrica, de prêmio de seguro contra fogo, de gás, de água, e de serviço de telefonia ou de outros meios de comunicação e Imposto Predial e Territorial Urbana (IPTU) referentes ao período de vigência contratual;
- 7.1.7. Permitir a vistoria do imóvel pelo Locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia, de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado por terceiros, na hipótese de sua alienação, quando não possuir interesse no exercício do direito de preferência de aquisição;
- 7.1.8. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;
- 7.1.9. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como tais aquelas necessárias à conservação e manutenção do imóvel, notadamente as enumeradas no §1º do art. 23 da Lei Federal Nº 8.245/91.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PRERROGATIVAS DO LOCATÁRIO

8.1. Com base no art. 104, inc. II e II, da Lei Federal Nº 14.133/21, são atribuídas ao Locatário as seguintes prerrogativas:

- 8.1.1. Modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação ao atendimento da finalidade de interesse público a que se destina, sendo sempre assegurada ao Locador a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do ajuste;
- 8.1.2. As cláusulas econômico-financeiras e monetárias dos contratos administrativos não poderão ser alteradas sem prévia concordância do Locador.
- 8.1.3. Rescindir unilateralmente o contrato, independentemente do pagamento de multa ou de aviso prévio, após autorização escrita e fundamentada da autoridade competente, pelos motivos a seguir:
 - 8.1.3.1. Não cumprimento ou cumprimento irregular das obrigações do Locador;



8.1.3.2. Razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela máxima autoridade a que está subordinado o órgão que intermedeia o presente ajuste, e exaradas no processo administrativo a que se refere o contrato.

8.1.3.3. Ocorrência de caso fortuito ou força maior, regularmente comprovado, impeditivo da execução do contrato.

8.2. Rescindido o contrato pelos motivos enumerados nos subitens 8.1.3.2 e 8.1.3.3 desta cláusula, sem que haja culpa do Locador, será o mesmo ressarcido dos prejuízos comprovadamente sofridos e terá direito ao pagamento dos aluguéis relativos ao período em que vigeu o ajuste.

CLÁUSULA NONA - DAS FORMAS DE RESCISÃO

9.1. Além das hipóteses de rescisão unilateral por parte do Locatário enumeradas na cláusula anterior, somente poderá ser rescindido o presente contrato:

9.1.1. Por mútuo acordo entre as partes;

9.1.2. Em decorrência da prática de infração legal ou contratual por quaisquer das partes;

9.1.3. Em decorrência do atraso superior a 120 (cento e vinte) dias do pagamento do aluguel e demais encargos pelo Locatário;

9.1.4. Em virtude de desapropriação do imóvel, desocupação determinada pelo Poder Público ou incêndio;

9.1.5. 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;

9.1.6. Se o proprietário, promissário comprador ou promissário cessionário, em caráter irrevogável e imitado na posse, com título registrado, que haja quitado o preço da promessa ou que, não o tendo feito, seja autorizado pelo proprietário, pedir o imóvel para demolição, edificação, licenciada ou reforma que venha a resultar em aumento mínimo de cinquenta por cento da área útil, quando o imóvel for utilizado por hospitais públicos, unidades sanitárias públicas, asilos públicos, estabelecimento de saúde e de ensino públicos.

9.2. Na hipótese de ser o Locador pessoa física, sua morte acarreta a transmissão da locação aos herdeiros, permanecendo o contrato em pleno vigor.

9.3. Se, durante a locação, a coisa alugada se deteriorar, sem culpa do Locatário, a este caberá pedir redução proporcional do valor do aluguel ou resolver o contrato, caso o imóvel não sirva mais para o fim a que se destinava.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA SUBLOCAÇÃO/CESSÃO

10.1. Fica o Locatário proibido de sublocar, total ou parcialmente, o imóvel objeto deste Contrato, ou de qualquer modo ceder ou transferir os direitos decorrentes da locação.



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS BENFEITORIAS

11.1. O Locatário fica desde já autorizado a realizar no imóvel locado toda e quaisquer obras e benfeitorias, para a execução da finalidade pública a ser atendida pela presente locação.

11.2. As benfeitorias necessárias, independentemente de autorização do Locador, bem como as benfeitorias úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção do imóvel até que o Locatário seja integralmente indenizado.

11.3. Finda a locação, toda e qualquer benfeitoria útil ou necessária realizada pelo Locatário, removível e não indenizada, poderá ser levantada, às suas expensas, desde que sua retirada não acarrete danos ao imóvel.

11.4. O valor de toda e qualquer benfeitoria úteis ou necessárias não removíveis sem causar danos ao imóvel realizada pelo Locatário poderá ser abatido dos alugueis a serem pagos, no percentual sobre cada parcela mensal, até integral ressarcimento, no limite estabelecido pelas partes.

11.5. As benfeitorias voluptuárias, desde que autorizadas pelo Locador, serão indenizadas.

11.6. As benfeitorias voluptuárias não autorizadas pelo Locador não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1. Nos termos do art. 27 e seguintes da Lei Federal Nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento do imóvel locado, o Locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o Locador dar-lhe ciência do negócio mediante notificação judicial ou extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

12.1.1. A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento e a existência de ônus reais;

12.2. O direito de preferência do Locatário caducará se não manifestada, de maneira inequívoca, sua aceitação integral à proposta, no prazo de 30 (trinta) dias.

12.3. O Locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de 06 (seis) meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 (trinta) dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

12.3.1. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por 02 (duas) testemunhas.

12.4. Na hipótese de o Locatário não possuir interesse em adquirir o imóvel locado, e este for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que permanecerá em vigor até seu termo final, nos termos do art. 8º da Lei Federal Nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO ACOMPANHAMENTO E DA FISCALIZAÇÃO



13.1. O Locatário designará um gestor para acompanhamento e fiscalização da execução do presente contrato.

13.2. O gestor deste contrato terá, entre outras, as seguintes atribuições:

13.2.1. Solicitar ao Locador todas as providências necessárias à perfeita execução do objeto contratado;

13.2.2. Comunicar ao Locador o descumprimento do contrato e indicar os procedimentos necessários ao seu correto cumprimento;

13.2.3. Solicitar a aplicação de sanções pelo descumprimento de cláusula contratual;

13.2.4. Receber e atestar as notas fiscais e encaminhá-las à unidade competente para pagamento;

13.2.5. Manter controle atualizado dos pagamentos efetuados, em ordem cronológica, observando para que o valor do contrato não seja ultrapassado;

13.2.6. Controlar o prazo de vigência do instrumento contratual sob sua responsabilidade, e encaminhar a Secretaria de Administração a minuta do termo aditivo de renovação contratual no prazo estabelecido no item 3.3;

13.2.7. Acompanhar a evolução dos preços de mercado referentes ao objeto contratado e informar à unidade competente as oscilações bruscas;

13.2.8. Fiscalizar a averbação do presente contrato junto à matrícula do imóvel, a ser efetuada pelo Locador, de acordo com o item 6.1.10 deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

14.1. O Locador deverá apresentar a documentação de cobrança, obrigatoriamente no protocolo da Secretaria de Administração, em 3 (três) vias, com o valor expresso em moeda corrente nacional, mediante a emissão de nota fiscal, fatura ou outro documento legal, observadas as exigências da Legislação Tributária.

14.2. A periodicidade do reajuste é anual, aplicado somente aos pagamentos de valores referentes a eventos físicos realizados a partir do 1º (primeiro) dia imediatamente subsequente ao término do 12º (décimo segundo) mês e, assim, sucessivamente, contado desde a data da apresentação da Proposta.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS SANÇÕES

15.1. As sanções tratadas neste Instrumento Contratual, são aquelas descritas nos artigos 155 a 163, da Lei Nº 14.133/2021, art. 49, Decreto Nº 10.024/2019 e na Portaria Conjunta SAD/CGM Nº 02, de 18 de junho de 2021, bem como na forma prevista nos instrumentos convocatórios e nos contratos administrativos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS NORMAS APLICÁVEIS

16.1. O presente contrato fundamenta-se nas:

16.1.1. Leis Federais Nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e Nº 8.245/91 (Lei de Locação de Imóveis Urbanos);



16.1.2. Lei Federal Nº 10.406/02 (Código Civil), no que couber.

16.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz das mencionadas legislações, recorrendo-se à analogia, aos costumes e aos princípios gerais do direito e dos contratos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Qualquer omissão ou tolerância de uma das partes, no exigir o estrito cumprimento dos termos e condições deste contrato ou ao exercer qualquer prerrogativa dele decorrente, não constituirá renovação ou renúncia e nem afetará o direito das partes de exercê-lo a qualquer tempo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. Fica eleito o foro do Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, com a expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões decorrentes da execução deste contrato.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que se produzam seus jurídicos e legais efeitos.

Campina Grande, 07 de dezembro de 2023.

DIOGO FLAVIO LYRA BATISTA
Locatário

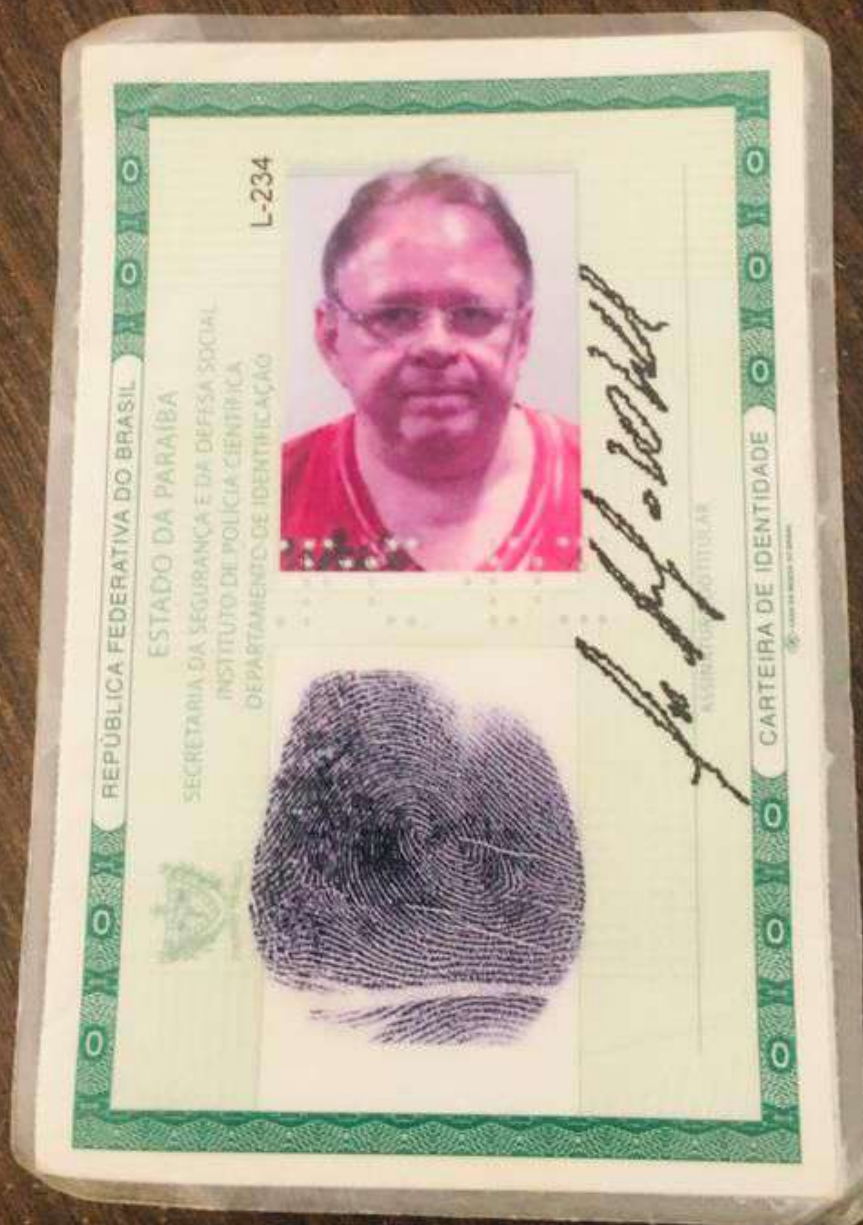
JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO
Locador

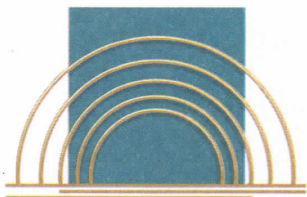
TESTEMUNHAS:

CPF Nº

CPF Nº







MEMORIAL DIAGNÓSTICO

LAUDO DE CATETERISMO CARDÍACA

IDENTIFICAÇÃO:

Paciente : JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO

Exame: 7545

Data: 11 / 08 /2016

Convênio: UNIMED

Médico Solicitante: DRª YUZETE BRILHANTE

PROCEDIMENTO: angioplastia de artéria descendente anterior (bifurcação com diagonal);

VIA DE ACESSO: artéria femoral direita

CATETERES: introdutor, VODA 7F

PRESSÕES:

	PS	PD1	PD2	M	
VE	130	0	12	-	MMHG
AORTA	130	70	-	90	MMHG

DESCRIÇÃO DA ANATOMIA CORONÁRIA:

ARTÉRIA DESCENDENTE ANTERIOR: de grande importância , atinge o ápex-cordis, apresenta lesão segmentar de 90% no terço proximal (bifurcação com DG1).

DESCRIÇÃO DO PROCEDIMENTO:

Realizado angioplastia de artéria descendente anterior, com balão 3,0x15mm + 01 STENT FARMACOLÓGICO PROMUS 2,75 X 38 mm + balão não-complacente 3,5x15mm (pós dilatação). Finalizado o procedimento com a técnica de Kissing balloon entra as artérias descendente anterior e diagonal, com sucesso.

Terminado o procedimento sem intercorrências. Paciente foi encaminhada para o apartamento.

CONCLUSÃO:

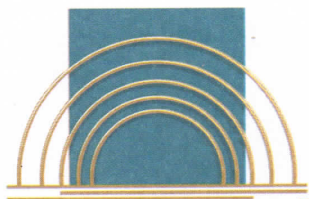
ANGIOPLASTIA DE ARTÉRIA DESCENDENTE ANTERIOR (BIFURCAÇÃO COM DIAGONAL) COM IMPLANTE DE 1 STENT FARMACOLÓGICO, COM SUCESSO.


Drº Fulvio Petrucci
Cardiologia/Hemodinâmica
CRM/PB 5167
DR. FULVIO PETRUCCI
CRM 5167/PB

DR. GLAUCO GUSMÃO
CRM 4824/PB

Av. Rui Barbosa, 202 - Torre - Fone: (83) 3022.7001 - CEP: 58040-490 - João Pessoa-PB





MEMORIAL DIAGNÓSTICO

LAUDO DE CATETERISMO CARDÍACA

IDENTIFICAÇÃO:

Paciente : JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO
Exame: 7506
Data: 28 / 07 /2016
Convênio: UNIMED
Médico Solicitante: DRª YUZETE BRILHANTE

PROCEDIMENTO: cineangiocoronariografia;

VIA DE ACESSO: artéria radial direita

CATETERES: introdutor, JR / JL 5F

PRESSÕES:

	PS	PD1	PD2	M	
VE	130	0	12	-	MMHG
AORTA	130	70	-	90	MMHG

DESCRIÇÃO DA ANATOMIA CORONÁRIA:

TRONCO DA ARTÉRIA CORONÁRIA ESQUERDA: de bom calibre, bifurcado, sem lesões obstrutivas.

ARTÉRIA DESCENDENTE ANTERIOR: de grande importância , atinge o ápex-cordis, apresenta lesão segmentar de 90% no terço proximal (bifurcação com DG1).

ARTÉRIA CIRCUNFLEXA: de grande importância, co-dominante, com irregularidades.

ARTÉRIA CORONÁRIA DIREITA: de grande importância, co-dominante, com irregularidades.

CIRCULAÇÃO COLATERAL: não visualizada.

VENTRICULOGRAFIA ESQUERDA: não realizada.

CONCLUSÃO:

- 1-CIRCULAÇÃO CORONÁRIA COM LESÃO UNIARTERIAL;
- 2-PRESSÃO NORMAL EM VE E AORTA.


Dr. Fulvio Petrucci
Cardiologia/Hemodinâmica
CRM/PB 5167

DR. FULVIO PETRUCCI
CRM 5167/PB

DR. GLAUCO GUSMÃO
CRM 4824/PB

Av. Rui Barbosa, 202 - Torre - Fone: (83) 3022.7001 - CEP: 58040-490 - João Pessoa-PB





ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINA GRANDE
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO - SAD

TERMO ADITIVO Nº 01 - CONTRATO Nº 2.03.035/2023

TERMO ADITIVO Nº 01 AO CONTRATO Nº 2.03.035/2023 QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO, PARA OS FINS QUE SE ESPECIFICA.

Pelo presente instrumento contratual, de um lado, a SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, órgão integrante da Administração Direta da Prefeitura Municipal de Campina Grande, pessoa jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ Nº 08.993.917/0001-46, com Sede à Avenida Floriano Peixoto, Nº 692, Centro, no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, representada por seu Secretário, o Sr. Sr. **DIOGO FLAVIO LYRA BATISTA**, residente no Município de Campina Grande, Estado da Paraíba, doravante denominada **LOCATÁRIO** e, do outro lado, e do outro lado, o Sr. **JOSÉ ARAÚJO DE OLIVEIRA FILHO**, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF Nº 086.754.574-72, portadora do RG Nº 361693 SSP/PB, residente e domiciliado à Rua Desembargador Trindade, 411, Centro, Campina Grande, Estado da Paraíba, denominado **LOCADOR**, em vista o constante na Inexigibilidade de Licitação Nº 089/2023, mediante às cláusulas e condições e obrigações seguintes, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo, que mutuamente acordam e aceitam.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente aditivo tem por objeto a alteração da cláusula terceira (da vigência) bem como, fica concedido o reajuste de 4,60% acrescido ao valor do contrato Nº 2.03.035/2023, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) e a ratificação das demais cláusulas.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

2.1. O prazo do contrato Nº 2.03.036/2023 fica prorrogado por mais 12 (doze) meses a contar encerramento do contrato originário, qual seja, 07 de dezembro de 2024.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam mantidas todas as demais cláusulas do Contrato Nº 2.03.035/2023, não alteradas presente termo aditivo.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 02 vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que se produza jurídicos e legais efeitos.

Campina Grande, 29 de novembro





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 964A-E538-B1F5-EBAD

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DIOGO FLÁVIO LYRA BATISTA (CPF 042.XXX.XXX-07) em 29/11/2024 16:35:25 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://campinagrande.1doc.com.br/verificacao/964A-E538-B1F5-EBAD>



COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO

Ilustríssimo Senhor

Dr. Felipe Gadelha

**Secretário Executivo de Finanças do Município de Campina Grande-
PB**

Ref.: Contrato de Locação nº 2.03.035/2023

Na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Município de Campina Grande-PB, locado a esta Municipalidade conforme Contrato nº **2.03.035/2023**, vigente até **07/12/2025**, venho, por meio desta, comunicar o atraso no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de **julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro.**

É importante destacar que, conforme **Cláusula Quinta – DA DESPESA** do contrato administrativo, **o crédito orçamentário destinado ao pagamento destes aluguéis já se encontra previsto, reservado e aprovado no orçamento municipal**, de modo que **há disponibilidade financeira assegurada para o pagamento mensal ao locador.**

Assim, não há óbice administrativo ou financeiro que justifique a ausência de quitação dos valores devidos ao senhor **José Araújo de Oliveira Filho**, considerando tratar-se de obrigação contratual líquida, certa e prevista no orçamento público.

Ademais, ressalto que a inadimplência contratual acarreta a incidência de **juros, multa e correção**, além da possibilidade a com **extinção contratual do contrato no dia 07/12/2025**, dentro deste contexto de inadimplemento **é impossível que o locador pense em fazer um novo contrato!**



Apesar da ausência de pagamento, continuo arcando integralmente com os custos essenciais do imóvel, inclusive energia elétrica, garantindo o pleno funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

Diante disso, solicito a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo abaixo:

**DEMONSTRATIVO ATUALIZADO DE PAGAMENTOS
ATRASADOS**

Vencimento	Situação	Dias em Atraso	Juros/Multa/Correção
07/07/2025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07/08/2025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07/09/2025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07/10/2025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07/11/2025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07/12/2025	Atrasado	3 dias	Não Calculado

Campina Grande-PB, **09 de dezembro de 2025.**

José Araújo de Oliveira Filho
Proprietário



COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO

Ilustríssimo Senhor

Diogo Lira

Secretário de Administração do Município de Campina Grande-PB

Ref.: Contrato de Locação nº 2.03.035/2023

Na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Município de Campina Grande-PB, locado a esta Municipalidade conforme Contrato nº **2.03.035/2023**, vigente até **07/12/2025**, venho, por meio desta, comunicar o atraso no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de **julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro.**

É importante destacar que, conforme **Cláusula Quinta – DA DESPESA** do contrato administrativo, **o crédito orçamentário destinado ao pagamento destes aluguéis já se encontra previsto, reservado e aprovado no orçamento municipal**, de modo que **há disponibilidade financeira assegurada para o pagamento mensal ao locador.**

Assim, não há óbice administrativo ou financeiro que justifique a ausência de quitação dos valores devidos ao senhor **José Araújo de Oliveira Filho**, considerando tratar-se de obrigação contratual líquida, certa e prevista no orçamento público.

Ademais, ressalto que a inadimplência contratual acarreta a incidência de **juros, multa e correção**, além da possibilidade a com **extinção contratual do contrato no dia 07/12/2025, dentro deste contexto de inadimplemento é impossível que o locador pense em fazer um novo contrato!**



Apesar da ausência de pagamento, continuo arcando integralmente com os custos essenciais do imóvel, inclusive energia elétrica, garantindo o pleno funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

Diante disso, solicito a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo abaixo:

**DEMONSTRATIVO ATUALIZADO DE PAGAMENTOS
ATRASADOS**

Vencimento	Situação	Dias em Atraso	Juros/Multa/Correção
07/07/2025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07/08/2025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07/09/2025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07/10/2025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07/11/2025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07/12/2025	Atrasado	3 dias	Não Calculado

Campina Grande-PB, **09 de dezembro de 2025**.

José Araújo de Oliveira Filho
Proprietário



COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO

Ilustríssimo Senhor

Gustavo Braga

Secretário de Finanças do Município de Campina Grande-PB

Ref.: Contrato de Locação nº 2.03.035/2023

Na qualidade de proprietário do imóvel localizado à Rua Irineu Joffily, nº 304, Centro, Município de Campina Grande-PB, locado a esta Municipalidade conforme Contrato nº **2.03.035/2023**, vigente até **07/12/2025**, venho, por meio desta, comunicar o atraso no pagamento dos aluguéis referentes aos meses de **julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro.**

É importante destacar que, conforme **Cláusula Quinta – DA DESPESA** do contrato administrativo, **o crédito orçamentário destinado ao pagamento destes aluguéis já se encontra previsto, reservado e aprovado no orçamento municipal**, de modo que **há disponibilidade financeira assegurada para o pagamento mensal ao locador.**

Assim, não há óbice administrativo ou financeiro que justifique a ausência de quitação dos valores devidos ao senhor **José Araújo de Oliveira Filho**, considerando tratar-se de obrigação contratual líquida, certa e prevista no orçamento público.

Ademais, ressalto que a inadimplência contratual acarreta a incidência de **juros, multa e correção**, além da possibilidade a com **extinção contratual do contrato no dia 07/12/2025, dentro deste contexto de inadimplemento é impossível que o locador pense em fazer um novo contrato!**



Apesar da ausência de pagamento, continuo arcando integralmente com os custos essenciais do imóvel, inclusive energia elétrica, garantindo o pleno funcionamento das atividades públicas desenvolvidas no local.

Diante disso, solicito a **imediata regularização dos débitos**, conforme demonstrativo abaixo:

**DEMONSTRATIVO ATUALIZADO DE PAGAMENTOS
ATRASADOS**

Vencimento	Situação	Dias em Atraso	Juros/Multa/Correção
07/07/2025	Atrasado	180 dias	Não Calculado
07/08/2025	Atrasado	150 dias	Não Calculado
07/09/2025	Atrasado	120 dias	Não Calculado
07/10/2025	Atrasado	90 dias	Não Calculado
07/11/2025	Atrasado	60 dias	Não Calculado
07/12/2025	Atrasado	3 dias	Não Calculado

Campina Grande-PB, **09 de dezembro de 2025.**

José Araújo de Oliveira Filho
Proprietário



MATRÍCULA (CNM)	MATRÍCULA IPTU	SALA (Nº)	LOCAL	ÁREA TOTAL (M²)
71548.2.0151560-08	11692625	06	TÉRREO	52,32
71548.2.0151561-05	11692626	07	TÉRREO	52,32
71548.2.0151562-02	11692627	08	TÉRREO	52,32
71548.2.0151563-96	11692629	09	TÉRREO	31,39
71548.2.0151566-87	11877910	103	1º ANDAR	51,48
71548.2.0151567-84	11877915	104	1º ANDAR	51,48
71548.2.0151568-81	11877922	105	1º ANDAR	51,57
71548.2.0151569-78	11877944	106	1º ANDAR	53,32
71548.2.0151570-75	11877951	107	1º ANDAR	53,32
71548.2.0151571-72	11877953	108	1º ANDAR	53,32
71548.2.0151572-69	11877955	109	1º ANDAR	52,32
71548.2.0151573-66	11877959	110	1º ANDAR	85,39
71548.2.0151574-63	11877962	201	2º ANDAR	51,57
71548.2.0151575-60	11877965	202	2º ANDAR	51,57
71548.2.0151576-57	11877967	203	2º ANDAR	51,57
71548.2.0151577-54	11877970	204	2º ANDAR	51,57
71548.2.0151578-51	11877972	205	2º ANDAR	52,32
71548.2.0151579-48	11877991	206	2º ANDAR	52,32
71548.2.0151580-45	11877997	207	2º ANDAR	52,32
71548.2.0151581-42	11877998	208	2º ANDAR	52,04
71548.2.0151582-39	11878012	209	2º ANDAR	30,14
71548.2.0151583-36	11878013	210	2º ANDAR	119,54

