



ACÓRDÃO Nº
APELAÇÃO Nº 0006266-74.2011.8.14.0301
APELANTE: MUNICIPIO DE BELÉM.
ADVOGADO: MARCELO AUGUSTO T. DE BRITO NOBRE – OAB/PA 11.260.
APELADO: MARCOS FARAG SAUMA.
ADVOGADA: LENICE PINHEIRO MENDES – OAB/PA 8.715
RELATORA: DESa. NADJA NARA COBRA MEDA.

EMENTA:

IMÓVEL LOCADO AO MUNICÍPIO. RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO PELO PAGAMENTO DO IPTU. LEGALIDADE DA ESTIPULAÇÃO. DEVER DE RESSARCIMENTO DOS PAGAMENTOS DE IPTU, ÁGUA E LUZ CONFORME CONTRATO DE LOCAÇÃO. circunstâncias do caso extrapolaram o âmbito do aborrecimento que normalmente decorre do mero descumprimento contratual, sendo sua repercussão suficiente para provocar dano moral. QUANTUM RAZOÁVEL. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

1 - Quando a Administração Pública firma contratos regulados pelo direito privado, situa-se no mesmo plano jurídico da outra parte. Tratando-se de contrato de locação, aplicável ao presente caso a Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato)

2 - Uma vez expressa a obrigação do pagamento do IPTU, não há motivo para recusa da administração em não ressarcir os valores pagos pelo locador, que seriam de responsabilidade do locatário, por força de expressa previsão contratual.

3 - O não cumprimento das obrigações contratuais referentes ao pagamento de água, luz, taxas e de imposto sobre propriedade territorial urbana (IPTU) incidentes sobre o imóvel, bem como, o abuso do direito de defesa do apelante, afetaram na diminuição da renda necessária ao sustento do apelado, bem como fizeram-no sofrer constrangimentos decorrentes da cobrança indevida de taxas e IPTU referentes a período da locação, com risco de ter de suportar a inscrição de seu nome no cadastro de proteção ao crédito, certidão da dívida ativa e, ainda na possibilidade de vir a ser demandado em ação de execução fiscal ou de cobrança.

4 – O quantum de R\$ 10.000,00 mostra-se suficiente a reparar o dano moral sofrido, e a inibir o Município de BELÉM, através de seus agentes, de efetuar novas práticas arbitrárias.

5 – Recurso Conhecido e Improvido.

ACÓRDÃO.

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de reexame de sentença da Comarca de Belém,

ACORDAM os Exmos. Desembargadores que integram a egrégia 3ª Câmara Cível



Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, conhecer do reexame necessário para manter a sentença atacada, nos termos do voto da relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos dezenove dias do mês de maio de 2016.

Este julgamento foi presidido pela da Exma. Sra. Desembargadora Maria Filomena de Almeida Buarque.

RELATÓRIO

À EXMA. SRA. DESEMBARGADORA NADJA NARA COBRA MEDA (RELATORA):

Trata-se de Apelação Cível nos autos nº 0006266-74.2011.8.14.0301, interposta pelo Município de Belém contra sentença (fls. 86/89) proferida pelo M.M. Juízo de Direito da 2ª Vara de Fazenda da Capital que, em Ação de Indenização de Valores c/c Indenização por Danos Morais e Pedido de Tutela Antecipada, julgou procedente a demanda para condenar o requerido à ressarcir os valores aos alugueis vencidos no valor de R\$ 3.806,40 (três mil, oitocentos e seis reais e quarenta centavos) e, R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais, além de honorários advocatícios na base de 20% sobre a condenação.

O apelante sustenta (fls. 90/106) que as partes ajustaram a rescisão contratual com a devolução do imóvel ao proprietário, bem como que o Município não pode ser responsabilizado pelo pagamento de IPTU, pois é nula a cláusula contratual neste sentido. Aduz que o mero descumprimento contratual não gera dano moral indenizável. Ao final requer o provimento do recurso para julgar totalmente improcedente a demanda, ou com base no princípio da eventualidade, seja reduzido o quantum indenizatório.

Em contrarrazões (fls.113/123), o apelado alega que a apelante está agindo de má-fé, bem como, que o não cumprimento das obrigações contratuais referentes ao pagamento de conta de luz, água e de imposto sobre propriedade territorial urbana (IPTU) incidentes sobre o imóvel, privaram-no de auferir renda necessária ao seu sustento, bem como fizeram-no sofrer constrangimentos decorrentes da cobrança indevida de taxas e IPTU referentes a período da locação.

Após regular distribuição, coube-me a relatoria do feito (fls. 124).

É o Relatório.

VOTO

Preenchidos os requisitos de admissibilidade conheço da apelação cível interposta.

Incontroverso nos autos o contrato de locação firmado entre o Município de Belém e Marcos Farag Sauma, visando à locação de bem imóvel para fins não residencial.

A sentença apelada encontra-se correta e fundamentada, não havendo motivos para a sua reforma, senão vejamos:

Versam os presentes autos de recurso de apelação, em face da decisão proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara de Fazenda da Comarca da Capital/PA, que nos autos de Ação de Indenização de Valores c/c Indenização por Danos Morais, julgou procedente a demanda a fim de condenar o Município



de Belém ao ressarcimento dos de alugueis vencidos, referentes aos pagamentos de IPTU, água e luz, no valor de R\$ 3.806,40 e ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais.

Inicialmente, saliento que, quando a Administração Pública firma contratos regulados pelo direito privado, situa-se no mesmo plano jurídico da outra parte, não lhe sendo atribuído, como regra, qualquer vantagem especial que refuja às linhas do sistema contratual comum. No caso em tela, consoante contrato firmado entre as partes, consta na clausula oitava (DOS ENCARGOS), a responsabilidade da locatária quanto ao pagamento das taxas de consumo de água, energia elétrica, bem como do IPTU (imposto sobre a propriedade Territorial Urbana) do bem locado (fls. 15).

Neste sentido, vejamos o que dispõe o inciso VII do art. 22 da lei 8.245/91:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

VIII - pagar os impostos e taxas, e ainda o prêmio de seguro complementar contra fogo, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, salvo disposição expressa em contrário no contrato;

Assim, não há de se falar em nulidade da referida clausula contratual, eis que devidamente prevista em lei.

De igual modo, não merece prosperar a tese de vedação de autorização legal pelo pagamento do IPTU, em razão do disposto no art. 71 da Lei 8666/93 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), eis que, quando a Administração Pública firma contratos regulados pelo direito privado, situa-se no mesmo plano jurídico da outra parte. Ou seja, por se tratar de contrato de locação, aplicável ao presente caso a Lei nº 8.245/91.

Vejamos o seguinte aresto:

VEJAMOS OS ARESTOS A SEGUIR.

AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. LOCATÁRIA. CONTRA REGIDO, PREDOMINANTEMENTE, PELAS NORMAS DE DIREITO PRIVADO. INTELIGÊNCIA DO ART. 63, § 3º DA LEI Nº 8.666/93. DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE DEVOLVER O BEM, AO FIM DO PROCESSO ESTIPULADO NO ÚLTIMO ADITIVO, NAS MESMAS CONDIÇÕES EM QUE ENTREGUE PELO LOCADOR. IMÓVEL DEPREDADO. DEVER DE INDENIZAR. CABIMENTO. VEDAÇÃO DO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE ALUGÉIS E DESPESAS ORIUNDAS DO IMÓVEL, NOS TERMOS DA PREVISÃO CONTRATUAL, ATÉ CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR. PROCEDÊNCIA. SENTENÇA CONFIRMADA EM [...]
No caso, demonstrado que o Município utilizou-se do imóvel de propriedade do autor em determinado período, com base no contrato de locação firmado entre as partes, mas que, findo o prazo de vigência estipulado no último aditivo, não entregou o bem nas mesmas condições em que recebera ao tempo da contratação, conforme lhe era devido nos termos do contrato. Mas, muito pelo contrário, deixou-o em situação de depredação -, impõe-se-lhe o dever de indenizar os prejuízos causados, bem como de pagar os alugueis e as despesas



originadas do bem, cuja responsabilidade lhe competia por força do contrato, até a efetiva quitação da indenização pelos danos materiais, evitando-se, assim, o enriquecimento ilícito. Sentença confirmada em reexame necessário. (TJMG; APC nº 1.0194.10.008194-3/001, Rel. Des. Eduardo Guimarães Andrade, j. 27.11.2012).

Da mesma forma que o Poder Público deve cumprir com as suas obrigações quanto locatária (art. 23, da Lei 8.245/91), poderá exigir do locador os seus deveres, como o direito de preferência (no caso de alienação do bem locado) e de retenção das benfeitorias (BORGES, 1995, p. 83).

Outrossim, no que tange a impossibilidade de transferência do tributo, que, no contrato de locação, estipula cláusula impondo ao locatário o pagamento do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU) durante o período de vigência do liame. Deixando o inquilino de efetuar a quitação do tributo, caberá ao Fisco Municipal adotar as medidas necessárias para a cobrança junto a quem de direito – o sujeito passivo, que é o proprietário do imóvel. Em sua defesa, não poderá o contribuinte alegar que a dívida é do locatário, uma vez que o contrato não poderá ser oposto à Fazenda. Deverá, assim, pagar a dívida e depois exigi-la do alugador, pois, a ele sim, o pacto há de ser suscitado.

Desta feita, uma vez expressa a obrigação do pagamento do IPTU, não há motivo para recusa da administração em não ressarcir os valores pagos pelo locador, que seriam de responsabilidade do locatário, por força de expressa previsão contratual.

Vejam os seguintes julgados:

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. INADIMPLENTO DE ALUGUÉIS POR PARTE DO MUNICÍPIO. APLICABILIDADE DO EFEITO MATERIAL DA REVELIA CONTRA A FEZENDA PÚBLICA. DIREITOS DISPONÍVEIS. POSSIBILIDADE. RECURSO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO.

(...)

Assim, conforme bem delineado na sentença recorrida, a condenação se restringe ao pagamento de todos os aluguéis atrasados e acessórios da locação. Pagamentos de água, luz, IPTU e demais tributos municipais, conforme contrato -, até a data da entrega das chaves ou da imissão de posse da autora no imóvel locado. 15. Verifico, assim, que não há como acatar a alegação de nulidade da sentença pela aplicação dos efeitos materiais da revelia, visto que a lide versa sobre direitos disponíveis, objeto de um contrato de locação celebrado pela Administração Pública com particular em nível de igualdade. 16. Recurso conhecido, ao qual foi negado provimento. (TJ-PI - AC: 00001354420128180089 PI 201300010015472, Relator: Des. Francisco Antônio Paes Landim Filho, Data de Julgamento: 28/01/2015, 3ª Câmara Especializada Cível, Data de Publicação: 03/02/2015 03/02/2015)

Quanto a um suposto termo de quitação de fls. 74, onde o locador teria declarado que nada teria a reclamar judicialmente ou administrativamente, ressalto que, em momento algum deu-se qualquer quitação aos débitos pendentes, mas sim e tão somente, tratou-se das condições em que foram



devolvidos o imóvel, senão vejamos:

... DECLARO para os devidos fins de direito, ter recebido as chaves do imóvel supracitado e que o imóvel encontra-se nas mesmas condições em que entreguei, ou seja, em perfeitas condições, não tendo nada a reclamar judicialmente ou administrativamente. – Declaração (fls. 74).

Assim, não se justifica a recusa no seu dever contratual (art. 422 do C.C.), bem como, não existe motivo para a desconsideração dos princípios básicos de probidade e boa-fé, que regem não só toda e qualquer relação contratual.

Quanto a tese de inexistência de Danos Morais, também não merece melhor sorte, eis que da análise das circunstâncias do caso constata-se que os efeitos do descumprimento do contrato de locação pelo locatário ora recorrente, extrapolaram o âmbito do aborrecimento que normalmente decorre do mero descumprimento contratual e que sua repercussão foi suficiente para provocar dano moral.

No caso em tela, o não pagamento do IPTU e dos demais encargos (água e luz) referentes ao contrato de locação, acarretou em abalo no padrão de vida e bem estar íntimo do apelado (já que precisou utilizar dos seus recursos financeiros para quitar os débitos sob pena de inscrição na dívida ativa e posterior execução fiscal, além da possibilidade de inscrição do seu nome nos cadastros de proteção ao crédito em razão de débitos de luz e água deixados pelo apelante).

Assim, o não cumprimento das obrigações contratuais referentes ao pagamento de água, luz, taxas e de imposto sobre propriedade territorial urbana (IPTU) incidentes sobre o imóvel, bem como, o abuso do direito de defesa do apelante, afetaram na diminuição da renda necessária ao sustento do apelado, bem como fizeram-no sofrer constrangimentos decorrentes da cobrança indevida de taxas e IPTU referentes a período da locação, com risco de ter de suportar a inscrição de seu nome no cadastro de proteção ao crédito, certidão da dívida ativa e, ainda a possibilidade de vir a ser demandado em ação de execução fiscal ou de cobrança.

Vejamos o seguinte julgado:

Ação de cobrança . Contrato de locação. Interposição de ofício do reexame necessário. Despesas com aluguéis, IPTU que foram admitidas pela Prefeitura, chegando a propor um acordo em sua contestação. Multa moratória e contratual que são devidas. Inscrição do autor na dívida ativa pelo IPTU em atraso. Débito que era de responsabilidade do Município locatário. Dano moral configurado. Procedência da demanda. Recurso não provido. (TJ-SP - REEX: 00060817020128260510 SP 0006081-70.2012.8.26.0510, Relator: Ruy Coppola, Data de Julgamento: 09/04/2015, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/04/2015).

Quanto a fixação do quantum a título de dano moral:

A responsabilidade civil das pessoas jurídicas de direito público não depende da prova de culpa, exigindo apenas a realidade do prejuízo, a autoria e o nexo causal. De modo, que, estando presentes, na hipótese, os elementos essenciais que caracterizam a responsabilidade civil do Estado por ato lesivo praticado por seus agentes, no exercício de suas funções, impõe-se a sua condenação na reparação dos danos morais causados à



apelada, nos termos do artigo 37, parágrafo sexto da Constituição Federal.

No que se refere ao quantum indenizatório, deve-se ter em mente que a indenização por dano moral objetiva compensar a dor sofrida pela vítima, punir o ofensor e desestimular a ocorrência de outros episódios dessa natureza. Sendo assim, a fixação do valor da indenização por dano moral, no nosso ordenamento jurídico, ficou entregue ao prudente arbítrio do juiz, que, levando em conta critérios doutrinários e jurisprudenciais, deve apresentar uma proporcionalidade com a lesão à honra, à moral e à dignidade do ofendido, atentando, ainda, para as circunstâncias do fato, de maneira proporcional com a lesão à honra, à moral e à dignidade do ofendido, atentando, ainda, para as circunstâncias do fato, de maneira que a reparação não se converta em fonte de enriquecimento, nem seja inexpressiva.

Nessa esteira, com base nos critérios da equidade, bom senso, razoabilidade e proporcionalidade dos transtornos experimentados pelo autor/apelado, entendo que o importe de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser corrigidos e atualizados na forma da lei a contar da publicação da sentença, mostra-se suficiente a reparar o dano moral por ele sofrido, e a inibir o Município de BELÉM, através de seus agentes, de efetuar novas práticas arbitrárias.

ASSIM, pelos fundamentos ao norte expostos, CONHEÇO e NEGO PROVIMENTO ao presente recurso, mantendo a decisão apelada em todos os seus termos.

É como voto.

Belém, 19 de maio de 2016.

Desa. NADJA NARA COBRA MEDA

Relatora