



ACÓRDÃO Nº:
APELAÇÃO CÍVEL N. 0016888-11.2013.814.0006
APELANTE: MUNICÍPIO DE ANININDEUA
PROCURADOR: ANTONIO ROBERTO VICENTE DA SILVA
APELADO: ABDREA LARANJEIRA MARÇAL E ANTONIO JOAQUIM PINHEIRO.
ADVOGADO: LENILTON CORDOVIL – OAB/PA Nº 12.190
ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO
RELATORA: DES.ª ROSILEIDE DA COSTA CUNHA

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – ADMINISTRATIVO E CÍVEL – SENTENÇA QUE CONDENA A FAZENDA PÚBLICA EM VALOR NÃO EXCEDENTE A 60 SALÁRIOS MÍNIMOS VIGENTES À ÉPOCA DA SENTENÇA, CONFORME § 2º DO ART. 475 DO CPC/73, NÃO SENDO, PORTANTO, CASO DE REEXAME NECESSÁRIO - AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA MUNICÍPIO – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - INADIMPLEMNETO CONTRATUAL POR PARTE DO MUNICÍPIO – DIREITO À CONTRAPRESTAÇÃO PACTUADA. VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO DA ADMINISTRAÇÃO EM DETRIMENTO DO LOCATÁRIO – MUNICÍPIO QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE DEMONSTRAR OS FATOS IMPEDITIVOS OU MODIFICATIVOS DO DIREITO DO AUTOR – PEDIDO APLICAÇÃO DE LITIGANCIA DE MÁ-FÉ FORMULADO EM CONTRARAZÕES RECURSAIS – IMPOSSIBILIDADE – VIA INADEQUADA - RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

I- Será dispensando o reexame necessário, com fundamento no §2º do art. 475 do CPC, caso a sentença seja líquida e o valor nela quantificado não exceda a 60 (sessenta) salários mínimos, No caso em tela, verifico que a sentença condenou a fazenda pública recorrente a pagar o valor que não ultrapassava 60(sessenta) salários mínimos vigentes à época, razão dispensasse o reexame necessário.

II - O município que celebra contrato de aluguel de imóvel efetivamente usufruídos pela Administração, deve efetuar o pagamento da contraprestação pactuada, sob pena de enriquecimento ilícito, vedado pelo ordenamento jurídico pátrio.

II- As alegações do município requerido não desconstituem o direito do autor vez que são genéricas, bem como, o mesmo não trouxe aos autos documentação comprobatória de sua tese de defesa.

III- O laudo de vistoria final juntado as fls. 106 é apócrifo não servindo portanto como meio de prova quanto à alegação de que o imóvel teria sido entregue ao locatário na mesmas condições quando do no início do contrato de locação.

IV – Por outro lado verifica-se também que o município apelante também não comprovou ter adimplido com os alugueis atrasados;

V – Sendo assim, diante do conjunto fático-probatório a sentença de piso mostrasse irretocável.

VI – Quanto ao pedido formulado pelo recorrido de condenação da apelante em multa por litigância de má-fé, não merece prosperar, uma vez que aquela está no exercício do seu direito de recorrer, não se enquadrando, portanto, nas hipóteses do artigo 17 do CPC. Por outro giro, o pleito



formulado também pela parte apelada, de majoração da verba honorária do advogado do apelado, também não deve prosperar, uma vez que, se quisesse o autor/recorrido aumentar o valor dos honorários arbitrados, deveria ter se insurgido contra a sentença por meio de recurso e não apenas requerer em sede de contrarrazões
VII - Recurso de apelação conhecido e improvido.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Turma de Direito Público, por unanimidade de votos, em CONHECER E NEGAR PROVIMENTO ao recurso de Apelação interposto pelo Município de Ananindeua, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Plenário da 1ª Turma de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito.

Julgamento presidido pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Maria Elvina Gemaque Taveira.

Belém, 03 de dezembro de 2018.

ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA
Desembargadora Relatora

ACÓRDÃO N°:
APELAÇÃO CÍVEL N. 0016888-11.2013.814.0006
APELANTE: MUNICÍPION DE ANININDEUA
PROCURADOR: ANTONIO ROBERTO VICENTE DA SILVA



APELADO: ANDREA LARANJEIRA MARÇAL E ANTONIO JOAQUIM PINHEIRO.
ADVOGADO: LENILTON CORDOVIL – OAB/PA Nº 12.190
ÓRGÃO JULGADOR: 1ª TURMA DE DIREITO PÚBLICO
RELATORA: DES.ª ROSILEIDE DA COSTA CUNHA

RELATÓRIO

A EXMA. SRA. DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA (RELATORA):

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta pelo MUNICÍPIO DE ANANINDEUA, em face da sentença proferida pelo MM. Juízo de Direito da Vara de Fazenda Pública da Comarca de Ananindeua, nos autos da AÇÃO DE COBRANÇA ajuizada por ANDREA LARANJEIRA MARÇAL E ANTONIO JOAQUIM PINHEIRO.

Historiando os fatos, os ora apelados ajuizaram a referida ação de cobrança visando o recebimento dos valores decorrentes do descumprimento do contrato de aluguel mensal celebrado com o município de Ananindeua, referente ao imóvel de sua propriedade localizado no conjunto Cidade Nova V, WE-21, nº 111, Bairro do Coqueiro, Ananindeua. Segundo os autores, após ao término do contrato de locação, os mesmos perderam várias oportunidades de locar o imóvel em razão do estado de deterioração que se encontrava, bem como, atribuem a municipalidade conduta ilícita de inadimplemento contratual relativo aos meses de aluguel sem contrato, em que permaneceram com as chaves do imóvel.

Em contestação (fls. 80/87), a fazenda pública municipal alegou carência de ação, ausência de documentos indispensáveis à demonstração dos fatos alegados na exordial, bem como, aduziram a existência de dívidas tributária de IPTU, dos autores como o município.

Em réplica(123/127) os autores refutaram os fundamentos da contestação, reiterando os termos da inicial.

O juízo de 1º grau proferiu sentença julgando parcialmente procedente a ação contra o Município de Ananindeua, para condená-lo ao pagamento de R\$-7.821,17 (sete mil oitocentos e vinte e um reais e dezessete centavos), devidamente comprovados às fls. 39/72, bem como ao pagamento dos alugueis correspondentes ao período de 01/2013 a 05/2013, no importe de R\$-32.210,20 (trinta e dois mil duzentos e dez reais e vinte centavos), totalizando a quantia de R\$-40.031,37 (quarenta mil e trinta e um reais e trinta e sete centavos).

Inconformado o município de Ananindeua interpôs o presente recurso de apelação(fl. 134/141) alegando, inicialmente, erro material na sentença, uma vez que em sua parte dispositiva constava a seguinte frase: (...) ISTO POSTO e por tudo mais que dos autos constam, face ilegalidade do ato praticado pelo Réu na liberação da moto(...). Mais adiante aduziu que houve equívoco do magistrado de piso, pois, segundo o apelante, constou a expressão JULGAMENTO PARCIAL, quando a verdade deveria constar TOTAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO, uma vez que o apelante entendeu que haviam sido deferidos todos os pedidos da inicial.

No mérito, o município de Ananindeua sustentou a necessidade de reforma



da decisão guerreada pois, o juízo de piso teria deixado de levar em consideração as provas carreadas aos autos. Reiterou que não descumpriu nenhuma cláusula contratual em relação ao contrato de locação celebrado com o apelado. Por fim, pugnou pelo conhecimento e provimento do recurso, para anular a sentença de piso.

Instado a apresentar contrarrazões (fls. 145/151) os apelados rebateram todos os argumentos do município recorrente. Pugnaram pela aplicação de litigância de má-fé e a majoração dos honorários advocatícios, bem como, ao final pugnaram pelo o improvimento do recurso.

O parquet de 2º grau declinou de intervir nos autos ante a ausência de interesse público. É o relatório.

VOTO

A EXMA. DESEMBARGADORA ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA (RELATORA):

Considerando que o recurso deve observar a legislação vigente na data em que proferida a decisão recorrida, passo a aplicar o CPC/73 ao exame da matéria, haja vista a prolação da decisão recorrida ter sido anterior à vigência da nova lei processual.

Preenchidos os pressupostos recursais de admissibilidade, conheço do recurso de apelação.

No caso em tela verifico que a sentença condenou a fazenda pública recorrente a pagar valor que não ultrapassava 60(sessenta) salários mínimos vigentes à época de sua prolação. Com fundamento no §2º do art. 475 do CPC será dispensando o reexame necessário, caso a sentença seja líquida e o valor nela quantificado não exceda a 60 (sessenta) salários mínimos, razão pela qual é dispensado o reexame necessário na presente situação.

Antes de adentrar no mérito recursal passo a me manifestar acerca do erro material suscitado pelo apelante.

Alega o apelante que a sentença, em sua parte dispositiva, constava a seguinte frase: (...) ISTO POSTO e por tudo mais que dos autos constam, face ilegalidade do ato praticado pelo Réu na liberação da moto(...).

Realmente trata-se de erro material, mas tal erro não compromete a compreensão do tema decidido e dos comandos da sentença, uma vez que relatório, fundamentação e dispositivo são coerentes entre si.

Por outro lado, quanto a alegação de que houve equívoco do magistrado de piso, no que tange constar na parte dispositiva a expressão **JULGAMENTO PARCIAL**, quando a verdade deveria parecer **TOTAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO**, também entendo que não houve erro material.

É que realmente houve deferimento parcial dos pedidos da inicial, na medida em que o juízo de piso não acolheu a tese formulada de lucros cessantes, portanto, não assiste razão a apelante nesse aspecto.

Ultrapassada essas questões passo a análise do mérito recursal.

Cinge-se a controvérsia recursal acerca do direito alegado pelos autores/recorridos visando o recebimento dos valores decorrentes do descumprimento do contrato de aluguel mensal celebrado com o município de Ananindeua, sendo que o município recorrente aduz que não assiste



razão aos apelados, pois, não cometeu nenhum ilícito contratual.

A sentença de piso julgou parcialmente procedente a ação contra o Município de Ananindeua, para condená-lo ao pagamento de R\$-7.821,17 (sete mil oitocentos e vinte e um reais e dezessete centavos), devidamente comprovados às fls. 39/72, bem como ao pagamento dos alugueis correspondentes ao período de 01/2013 a 05/2013, no importe de R\$-32.210,20 (trinta e dois mil duzentos e dez reais e vinte centavos), totalizando a quantia de R\$-40.031,37 (quarenta mil e trinta e um reais e trinta e sete centavos).

Pois bem.

Embora o Município Requerido tente se desvencilhar do adimplemento da obrigação contratual, tal alegação não merece prosperar.

Compulsando os autos, constata-se a existência de contrato de locação do imóvel, celebrado entre o Município de Ananindeua, através da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, representada pela Secretaria Municipal de Finanças e os apelados.

Dos documentos juntados aos autos observa-se que de fatos houve inadimplemento dos alugueis conforme exposto pela autor, bem como, restou comprovado que os apelados tiveram que despender recursos afim de restaurar o imóvel.

A municipalidade, por sua vez, não se desincumbiu do ônus de provar os fatos modificativos e extintivos do direito do autor.

In casu, a prova dos danos causados no imóvel são incontestes, alinhadas à previsão contratual de entrega do bem em perfeitas condições para o uso e o despecho fático incontroverso, em especial quanto ao descumprimento da obrigação de restituir o imóvel da forma como recebido, a teor do art. 569, IV do Código Civil, tornam indubitável a responsabilidade do Município de Ananindeua ora apelante em reparar os prejuízos causados à autora.

O art. 569 do Código Civil assim dispõem:

O locatário é obrigado:

(...)

IV – a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações ao uso regular.

Segundo o artigo 23 da Lei 8.245/91, o locatário é obrigado a:

I - pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, (...).

(...)

III - restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

(...)

V - realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador;

(...)

VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto;

(...)



Vejam os arestos a seguir sobre inadimplemento em contrato de locação:

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) – (NEGRITEI)

EMENTA. APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA C/C PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. IMÓVEL LOCADO PARA O MUNICÍPIO DE ANANINDEUA. VIOLAÇÃO PELA LOCATÁRIA DO ARTIGO 569, IV DO CÓDIGO CIVIL E DO ARTIGO 23, I, III, V, VI E VIII, DA LEI 8.245/91. PRELIMINAR DE INÉPCIA DA PETIÇÃO INICIAL REJEITADA À UNANIMIDADE. NÃO SE DECLARA INEPTA PETIÇÃO INICIAL QUANDO DA SUA LEITURA COMPREENDE-SE CLARO O PEDIDO DA AUTORA. IN CASU, A PROVA DOS DANOS CAUSADOS NO IMÓVEL OBJETO DA LIDE SÃO INCONTESTES (LAUDO PERICIAL REALIZADO PELO RENATO CHAVES), ALINHADAS À PREVISÃO CONTRATUAL DE ENTREGA DO BEM EM PERFEITAS CONDIÇÕES PARA O USO E O DESFECHO FÁTICO INCONTROVERSO, EM ESPECIAL QUANTO AO DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE RESTITUIR O IMÓVEL DA FORMA COMO RECEBIDO, A TEOR DO ART. 569, IV DO CÓDIGO CIVIL, TORNAM INDUBITÁVEL A RESPONSABILIDADE DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA ORA APELANTE EM REPARAR OS PREJUÍZOS CAUSADOS À AUTORA. DANOS MORAIS. IMÓVEL DEPREDADO PELO LOCATÁRIO. IMPOSSIBILIDADE DE LOCAÇÃO. ÚNICA FONTE DE RENDA DA LOCADORA. ABALO MORAL EVIDENCIADO. No caso, demonstrado que o Município de Ananindeua/PA utilizou-se do imóvel de propriedade da autora, 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, ao 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. Danos morais. A indenização por danos morais deve, ao máximo na esfera subjetiva, tentar refletir o sofrimento experimentado pela parte, abalo este que se consubstancia sob vários aspectos, inclusive o financeiro. No caso, é imperioso que se indenize moralmente a proprietária de imóvel que fica impossibilitada de alugá-lo, devido ao fato de os últimos locatários terem deixado o bem em estado precário, principalmente por ser o aluguel do bem uma das suas únicas fontes de renda para o seu sustento. RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS. DECISÃO UNÂNIME. (2013.04223400-50, 126.334, Rel. PRESIDENCIA P/ JUIZO DE ADMISSIBILIDADE, Órgão Julgador 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2013-11-04, Publicado em 2013-11-12)

No mesmo sentido:

Apelação cível. Contrato de locação. Administração Pública. Termo final. Entrega das chaves. Extinção do contrato no decorrer do processo. Imóvel danificado. Conjunto probatório suficiente. Condenação. Reparação de danos.

[...] Impõe-se a condenação ao Município ao ressarcimento do dano quando constatado, por meio de laudo de vistoria, bem como por provas testemunhais que o imóvel locado restou danificado, haja vista que o é dever do locatário a devolução do imóvel no estado em que o recebeu, assegurando ao proprietário o direito ao ressarcimento do dano. (AC nº 0087072-19.2008.8.22.0014, Rel. Des. Rowilson Teixeira, j. 19.07.2012). (NEGRITEI).

No direito o ônus da prova incumbe, ao autor, quanto ao fato constitutivo do seu direito, e ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme a regra expressa do art. 333, do Código de Processo Civil.

Assim, na distribuição do ônus da prova, o legislador determinou que cada parte envolvida na demanda, traga aos autos os pressupostos fáticos do direito que pretenda seja aplicado na prestação jurisdicional invocada.

Com a inicial foram juntadas documentos que demonstram a existência de contrato de locação, bem como que o município permaneceu na posse com as chaves do imóvel 5 meses após o término do contrato, sem pagar aluguel. Sem contar que o município apelante não entregou o imóvel nas mesmas condições anteriores ao início da locação, conforme determina a legislação vigente. Vê-se, portanto, que a parte autora/apelada se desincumbiu satisfatoriamente do ônus de provar os fatos constitutivos do direito buscado.

Noutra monta, a Municipalidade não logrou êxito em demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito pleiteado, limitando-se em afirmar que não teria deteriorado o imóvel, sem nem ao



menos refutar os fatos referentes aos alugueis em atraso.

O Município, em momento algum, nega a relação contratual entre as partes ou o atraso no pagamento dos alugueis, conforme se observa na contestação (fls. 80) ou nas razões de apelação (fls. 134/141), resistindo apenas de forma genérica aos argumentos da parte autora/apelada.

Nesse diapasão, a única alternativa que restava ao ente público era provar que os alugueis foram integralmente pagas ou que a parte autora não cumpriu os requisitos legais para o recebimento das indigitadas valores. Contudo, não logrou êxito neste mister.

Assim, diante das provas arregimentadas, não resta dúvida de que o apelo do Município não merece prosperar, que por esse motivo deve honrar seu compromisso, pagando os valores correspondentes ao inadimplemento contratual e ressarcimento pelos prejuízos suportados pelos apelados, sob pena de enriquecimento sem causa.

Quanto ao pedido formulado pelo recorrido de condenação da apelante em multa por litigância de má-fé, não merece prosperar, uma vez que aquela está no exercício do seu direito de recorrer, não se enquadrando, portanto, nas hipóteses do artigo 17 do CPC.

Por outro giro, o pleito formulado também pela parte apelada, de majoração da verba honorária do advogado do apelado, também não deve prosperar, uma vez que, se quisesse o autor/recorrido aumentar o valor dos honorários arbitrados em favor do seu causídico, deveria ter se insurgido contra a sentença e não requerer em sede de contrarrazões.

Assim, atacar tal pedido formulado em contrarrazões iria de encontro às regras preclusiva, bem como violaria o princípio da não reformatio in pejus.

Ante o exposto, CONHEÇO e NEGOU PROVIMENTO ao recurso de apelação interposto pelo Município de Ananindeua, mantendo a sentença a quo inalterada, nos termos da presente fundamentação.

É como voto.

Belém, 03 de dezembro de 2018.

ROSILEIDE MARIA DA COSTA CUNHA
Desembargadora Relatora