



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**
TIPO: **RECURSO DE AGRAVO**
PROCESSO Nº: **0039929-5/01**
RECORRENTE(S): **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO E**
LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAUJO
RECORRIDO(S): **ESPÓLIO DE JOSÉ OCTAVIANO DE SOUZA**
RELATOR: **Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

EMENTA: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - CONTRATO DE LOCAÇÃO - DÉBITO DE IPTU - REGIME DO ART. 557 DO CPC - RECURSO DE AGRAVO IMPROVIDO - DECISÃO UNÂNIME.

- R 5459
- A jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça - STJ expressamente consagra o entendimento de que o Inquilino além do aluguel, também poderá responder pelo imposto territorial urbano - IPTU, quando tal obrigação conste expressamente prevista no contrato de locação, sujeitando-se o Locatário, na ocorrência de atraso, às medidas de cobrança pelo Locador.
 - Uma vez comprovado nos autos, através do resumo de débito emitido pela Prefeitura Municipal, a dívida de IPTU do imóvel objeto do contrato de locação, que segundo o contrato seria de responsabilidade do inquilino ou de seu fiador (cláusula 12ª), sem que os Agravantes apresentassem a respectiva quitação do imposto municipal, outra alternativa não restaria ao magistrado senão julgar procedente a ação de cobrança.
 - Em razão do contexto fático e dos precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça - STJ, que lastrearam a decisão terminativa, adequada se mostra a aplicação do regime processual trazido pelo art. 557 do Código de Processo Civil - CPC.
 - Recurso de Agravio a que se nega provimento, à unanimidade de votos.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos o presente **RECURSO DE AGRAVO** de nº 0039929-5/01, aforado por **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO** e **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO** contra **ESPÓLIO DE JOSÉ OCTAVIANO DE SOUZA**, **ACORDAM** os Desembargadores componentes da **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL** do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco - TJPE, por decisão unânime, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso de agravo, na conformidade do relatório, da ementa e dos votos que passam a integrar este julgado.

Recife, 15/12/2009

Desembargador **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

17
244/A

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**
TIPO: **RECURSO DE AGRAVO**
PROCESSO Nº: **0039929-5/01**
RECORRENTE(S): **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO E**
LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO.
RECORRIDO(S): **ESPÓLIO DE JOSÉ OCTAVIANO DE SOUZA**
RELATOR: **Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

RELATÓRIO:

Pretendem **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO** e **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO**, por intermédio do presente recurso de agravo de nº 0039929-5/01 (fls. 02/05), a reforma da decisão terminativa que julgou a apelação cível de nº 0039929-5 (fls. 156/161) e manteve a sentença de primeiro grau (fls. 59/63).

Sustentam, num breve resumo, a **(1)** inaplicabilidade do regime do art. 557 do Código de Processo Civil – CPC e a **(2)** imprestabilidade do documento acostado aos autos para comprovar o débito de IPTU dos Agravantes.

É o relatório.


Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

ÓRGÃO JULGADOR: **TERCEIRA CÂMARA CÍVEL**
TIPO: **RECURSO DE AGRAVO**
PROCESSO Nº: **0039929-5/01**
RECORRENTE(S): **LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO E**
LUIZ AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO.
RECORRIDO(S): **ESPÓLIO DE JOSÉ OCTAVIANO DE SOUZA**
RELATOR: **Des. SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

VOTO:

A decisão recorrida está lastreada nos seguintes fundamentos:

"Primeiramente, requerem os Apelantes a extinção do processo em face do não cumprimento de prazo concedido pelo então MM. Juiz do feito para a devida habilitação nos autos dos sucessores da parte autora.

Com efeito, preconizam os arts. 43 e 265 do Código de Processo Civil que, ocorrendo a morte de qualquer das partes, dar-se-á a substituição pelo seu espólio ou pelos sucessores, suspendendo o juiz o processo, salvo se já tiver iniciado a audiência de instrução e julgamento.

Compulsando os autos, verifico que aos sucessores, após a comprovada morte do autor, foi concedido em audiência o prazo de 20 (vinte) dias para as regulares habilitações, a qual se deu, contudo, em momento posterior.

Não vislumbro, no entanto, no que pese as alegações dos Réus, ora Apelantes, qualquer prejuízo à defesa ou, ainda, ao normal desenvolvimento do processo, esta retardatária habilitação dos sucessores, já que no caso concreto os demais atos processuais acabaram por convalidar a referida habilitação, situação peculiar que não autoriza a decretação de nulidade, justamente por não gerado prejuízo aos Apelantes, na linha defendida pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ:

"EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. QUESTÕES PRELIMINARES. SUBSTABELECIMENTO. RENÚNCIA DO ADVOGADO SUBSTABELECENTE. CAPACIDADE POSTULATÓRIA DO SUBSTABELECIDO. LITISCONSÓRCIO PASSIVO. MORTE DE UM DOS RÉUS. AUSÊNCIA DE HABILITAÇÃO DOS SUCESSORES. NULIDADE DOS ATOS PRATICADOS APÓS O ÓBITO. DESCABIMENTO. OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA. MÉRITO. DIREITO COMERCIAL. SOCIEDADE ANÔNIMA. GRUPO FAMILIAR. INEXISTÊNCIA DE LUCROS E



19
246

PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

**DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS HÁ VÁRIOS ANOS. QUEBRA DA
AFFECTIO SOCIETATIS. DISSOLUÇÃO PARCIAL.
POSSIBILIDADE. (...)**

II - A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a morte de uma das partes suspende o processo no exato momento em que se deu, ainda que o fato não seja comunicado ao juiz da causa, invalidando os atos judiciais, acaso praticados depois disso. Em situações excepcionais, porém, e visando preservar outros valores igualmente relevantes, justifica-se uma mitigação dos regramentos processuais, uma vez que nem mesmo o sistema de nulidades é absoluto. É o que deve ser aplicado ao caso dos autos, em que o espólio de um dos recorrentes, alegando haver tomado conhecimento da existência do feito apenas em 2002, comunicara o seu falecimento em 05/02/1993, requerendo a nulidade dos atos processuais praticados após o noticiado óbito. Há, todavia, que ser afastada a alegada nulidade processual, por não ter havido qualquer prejuízo às partes, haja vista que o interesse dos seus sucessores foi defendido em todos os momentos do processo, já que as petições apresentadas em juízo foram subscritas pelo mesmo advogado e em nome de todos os litisconsortes passivos da demanda, desde a contestação até a interposição do recurso especial. É de se ter presente que este processo tramita desde 1991, envolvendo questão altamente controvertida, cuja decisão de mérito, favorável à apuração de haveres dos sócios dissidentes já se encontra em fase de execução, não sendo razoável, portanto, a essa altura, declarar-se a nulidade dos atos processuais praticados após o óbito, sob pena de afronta ao princípio da segurança jurídica. (Embargos de Divergência no Recurso Especial - EREsp nº 111.294/PR, Segunda Seção, rel. Min. Castro Filho, DJ 10.09.2007).

Os Apelantes pleiteiam também, em sede de agravo retido (fls. 64/66), a nulidade do presente feito em face da não intimação dos mesmos para comparecimento em audiência de instrução e julgamento designada pelo Juízo de 1º grau. Alegam, por isso, cerceamento de defesa, sob o argumento de que a intimação da parte deveria ser realizada pessoalmente (fls. 66).

Ora, compulsando detidamente os autos, observo que o causídico que patrocina a causa em nome dos réus, de acordo com a procuração de fls. 23, possuía poderes especiais para transigir em audiência. Verifico, ademais, que na audiência de



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

20
247

conciliação, consignada às fls. 42, os referidos procuradores estavam presentes, restando incontestes, no termo lavrado, a observação de que, dada à impossibilidade de um acordo, estaria a audiência de instrução e julgamento marcada para o dia 30 de setembro de 1996, estando as partes, desde logo, intimadas do ato processual.

Assim, não se pode falar em cerceamento de defesa, principalmente porque o nobre patrono compareceu à audiência de conciliação e, naquela ocasião, munido de poderes conferidos da cláusula "ad judicium" e "ad judicium et extra", realizou atos válidos que geraram consequências ao processo, tais como o pedido de suspensão do feito e a indicação de testemunhas.

Entendo, portanto, que eventual irregularidade ou defeito na intimação das partes tenha sido sanada na audiência de conciliação, em razão do comparecimento do advogado à pré-citada audiência, bem como de sua ciência quanto à data de realização da instrução e do julgamento, dispensando-se, assim, a intimação pessoal dos réus, na esteira da jurisprudência do Egrégio STJ:

"PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE RECONHECIMENTO E DISSOLUÇÃO DE SOCIEDADE CUMULADA COM PARTILHA DE BENS. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. INOCORRÊNCIA. AUDIÊNCIA DE INSTRUÇÃO E JULGAMENTO. INTIMAÇÃO PESSOAL DAS PARTES. DISPENSA. INTIMAÇÃO DO ADVOGADO. PODERES ESPECIAIS. APRESENTAÇÃO DE MEMORIAIS. ORDEM. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. NULIDADE. PREJUÍZO INEXISTENTE. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO NO SEGUNDO GRAU. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO NO PRIMEIRO GRAU. IRREGULARIDADE SANÁVEL. ÔNUS DA PROVA. ART. 333-I, CPC. ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA/STJ. RECURSO DESACOLHIDO.

I - Intimado pessoalmente o patrono dos réus, que possuía poderes especiais inclusive para receber intimações, da designação de audiência de instrução e julgamento, incorre nulidade pela ausência de intimação pessoal da parte." (Recurso Especial - REsp nº 439955/AM, Quarta Turma, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ 25.02.2004).

Acrescente-se, ainda, que não há nulidade do ato (audiência) quando este alcançou o seu objetivo, qual seja, a exposição das contrapostas versões da parte autora e do réu, e a consequente formação do livre convencimento do juiz para o deslinde da



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

causa, razão pela qual rejeito a preliminar de nulidade da decisão.

Os argumentos de mérito dos Apelantes também não se mostram pertinentes.

Na exordial, o Apelado demonstra que firmou contrato de locação com os Apelantes com vigência no período de 20 de agosto de 1988 a 20 de abril de 1989, o qual foi renovado até junho de 1993, momento em que se deu a extinção do referido contrato.

Afirmou e comprovou, ademais, que, consoante previsto à cláusula 3ª do contrato acostado, obrigou-se o inquilino ao recolhimento das parcelas referentes ao IPTU do imóvel locado, obrigação a qual não foi adimplida, o que teria resultado em dívida consubstanciada no valor de R\$ 5.120,25 (cinco mil, cento e vinte reais e vinte e cinco centavos).

Conforme entendimento consagrado pela doutrina nacional e ratificado pelo STJ, a obrigação do pagamento do IPTU, a exemplo das despesas condominiais, possui natureza de direito real, resultante de vínculo que une o imóvel e seu proprietário. Tendo em vista que o fato gerador do IPTU é o próprio bem, esse tributo termina por responsabilizar aquele que, nas palavras do ministro Castro Meira, seja seu proprietário ou exerça domínio ou posse mediante compromisso de compra e venda, por exemplo.

Entretanto, isso não importa em dizer que os locatários estão livres de pagar o IPTU ao proprietário do imóvel. Com suporte no art. 22, VIII, da Lei Federal 8.245/91 (Lei do Inquilinato), o locador pode dispor esta obrigação ao locatário, mediante cláusula contratual própria. Com isso, além do aluguel, o inquilino também responde pelo imposto territorial urbano junto ao locador, sujeitando-se, na ocorrência de atraso, a medidas de cobrança e, inclusive, ao despejo. Senão vejamos o entendimento do Guardião da Legislação Federal (STJ):

"LOCAÇÃO. FALTA DE PAGAMENTO, PELO LOCATARIO, DO IPTU, COM VIOLAÇÃO DE EXPRESSA OBRIGAÇÃO CONTRATUAL. CABIMENTO, NA HIPOTESE, DA AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO, COM POSSIBILIDADE DE PURGAÇÃO DA MORA, POR SE TRATAR DE OBRIGAÇÃO ACESSORIA A DE PAGAMENTO DE ALUGUEIS E ENCARGOS, PELO QUE DEVE RECEBER IDENTICO TRATAMENTO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO PARA, AFASTADA A CARENcia DA AÇÃO, DETERMINAR-SE O JULGAMENTO DE MERITO DO RECURSO DE



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

APELAÇÃO.” (Recurso Especial – REsp nº 31.247/SP, Quinta Turma, Rel. Min., DJ 15.03.1993).

Com efeito, pode o proprietário transferir ao locatário a responsabilidade pelo pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), bem como do condomínio e seguro contra incêndio, desde que tais encargos estejam devidamente claros no contrato de locação, o que ocorre no caso em comento, consoante resta comprovado nos autos o débito no período de vigência do contrato (fls. 07), resultado da obrigação assumida e não adimplida.

Ora, uma vez demonstrado que a decisão recorrida está em harmonia com a jurisprudência dominante do Superior Tribunal de Justiça - STJ, tal situação legitima o Relator aplicar a previsão contida no art. 557 do Código de Processo Civil - CPC.

Assim, com base no art. 557 do Código de Processo Civil – CPC, NEGO SEGUIMENTO ao recurso de apelação cível aforado por LUÍS AUGUSTO CORREIA DE ARAÚJO FILHO e LUIZ AUGUSTO DE ARAÚJO, mantendo na íntegra a decisão de primeiro grau.” (fls. 156/61).

No arrazoado recursal, os Agravantes utilizam-se dos mesmos argumentos já refutados pela decisão terminativa.

Todavia, pautado nas mesmas razões individualizadas na decisão monocrática, entendo **não** assistir razão aos Agravantes.

Com efeito, a jurisprudência do Colendo Superior Tribunal de Justiça – STJ expressamente consagra o entendimento de que o inquilino além do aluguel, também poderá responder pelo imposto territorial urbano – IPTU, quando tal obrigação conste expressamente prevista no contrato de locação, sujeitando-se, na ocorrência de atraso, às medidas de cobrança pelo Locador.

Ora, uma vez comprovado nos autos, através do resumo de débito emitido pela Prefeitura Municipal (fls. 07), a dívida de IPTU do imóvel objeto do contrato de locação, que segundo o contrato seria de responsabilidade do inquilino ou de seu fiador (cláusula 12ª - fls. 06 v.), sem que os Agravantes apresentassem a respectiva quitação do imposto municipal, outra alternativa não restaria ao magistrado senão julgar procedente a ação de cobrança.



PODER JUDICIÁRIO DE PERNAMBUCO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Gabinete Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**

Diante desse contexto fático e dos precedentes do Colendo Superior Tribunal de Justiça - STJ, que lastrearam a decisão terminativa, adequada se mostrou a aplicação do regime trazido pelo art. 557 do Código de Processo Civil - CPC.

Assim, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo na íntegra a decisão terminativa atacada.

É como voto.

Recife,

15/12/2009

Des. **SÍLVIO DE ARRUDA BELTRÃO**
Relator