



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL**

Apelação Cível nº 0014962-54.2018.8.19.0014

Apelante: **MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Apelado: **MARIA DA GRAÇA BALTAZAR DE AZEVEDO**

**RELATORA: DESEMBARGADORA TERESA DE ANDRADE**

**ACÓRDÃO**

**APELAÇÃO CÍVEL. ADMINISTRATIVO E CIVIL. COBRANÇA DE ALUGUERES EM CONTRATO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA TENDO COMO LOCATÁRIA A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL. PRESCRIÇÃO ACOLHIDA EM PARTE. ALUGUERES VENCIDOS ANTES DE CINCO ANOS DA DATA DA PROPOSITURA DA AÇÃO DE COBRANÇA QUE ESTÃO FULMINADOS PELA PRESCRIÇÃO. PREVALÊNCIA DO PRAZO ESPECIAL PREVISTO NO DECRETO Nº 20.910/32 FACE AO PRAZO PRESCRICIONAL ORDINÁRIO PARA A COBRANÇA DE ALUGUERES PREVISTO NO ART. 206, § 3º, I, DO CÓDIGO CIVIL. NOM MÉRITO, DESATAQUE-SE A DECRETAÇÃO DA REVELIA DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL. EFEITOS MATERIAS DA REVELIA (ART. 344 DO NCPC) QUE SE APLICAM À FAZENDA PÚBLICA EM CONTRATOS ESSENCIALMENTE DE DIREITO PRIVADO, COMO É O CASO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA DE INTERESSE PÚBLICO PRIMÁRIO. PRECEDENTES DO STJ. CONJUNTO PROBATÓRIO QUE PERMITE PRESUMIR VERDADEIRA A VERSÃO DOS FATOS ALEGADOS PELA LOCADORA. MESMO CONSIDERANDO O ABANDONO DO IMÓVEL E A AUSÊNCIA DE ADITAMENTOS CONTRATAUAIS ESCRITOS DESTINADOS À PRORROGAÇÃO DA**





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

**LOCAÇÃO, TAL COMO ERA FEITO ATÉ 2010 E COMO É EXIGIDO PELO ART. 60 E PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI Nº 8.666/93, NÃO HÁ PROVA DE QUE O IMÓVEL FOI RESTITUÍDO À LOCADORA. PORTANTO, MESMO DIANTE DA PATENTE NULIDADE DAS PRORROGAÇÕES DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, NÃO SE PODE NEM PRESTIGIAR O ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA E MUITO MENOS O PREJUÍZO DA LOCADORA, QUE FICOU PRIVADA DO USO DO IMÓVEL POR TODO O PERÍODO. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA APENAS PARA RECONHECER A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE VALORES ANTERIORES A MAIO DE 2013. RECURSO PROVIDO EM PARTE.**

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível nº **0014962-54.2018.8.19.0014**, em que é Apelante **REDECARD S/A** e é Apelado **AMARO LUCIANO DA SILVA JUNIOR**.

Acordam os Desembargadores da Vigésima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em conhecer do recurso, para **LHE DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto da relatora.

## **RELATÓRIO**

Trata-se de apelação contra sentença que, nos autos da ação ajuizada por MARIA DA GRAÇA BALTAZAR DE AZEVEDO em face do MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, condenou o réu ao pagamento dos alugueres e encargos relativos ao imóvel objeto de contrato de locação celebrado entre as partes, nos seguintes termos:

*Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, condenando o réu a pagar à autora os valores relativos aos alugueres e encargos da locação havida*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

*entre as partes, assim como àquele relativo aos necessários reparos no imóvel de propriedade da demandante, a serem apurados em fase de liquidação, já que a autora não juntou qualquer planilha aos autos.*

*Condeno o réu ao pagamento das despesas processuais, ressaltando-se a existência de reciprocidade tributária, devendo ser observado o parágrafo único do art. 115 do Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro. Condeno-o, ainda, ao pagamento de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação.*

*O débito deverá ser acrescido de juros de mora e correção monetária, que, seguindo a orientação firmada pelo e. STJ do REsp Repetitivo nº 1.495.146/MG (Tema 905), observarão os seguintes parâmetros:*

*- JUROS computados da data da citação (súmula 462 do STJ e arts. 405 e 406 do CC/02), com aplicação, uma única vez, do índice de juros da caderneta de poupança, na forma do artigo 1º-F da Lei nº 9.494/97, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 11.960/2009; e*

*- CORREÇÃO MONETÁRIA computada da data do desembolso e calculada com base no IPCA-E.*

*Este juízo observa que, a fim facilitar da elaboração dos cálculos de liquidação, é possível que se utilize como índice de atualização monetária, a partir de 30/06/2009, a UFIR/RJ. Isso porque, de acordo com o artigo 2º do Decreto nº 27.518, de 28 de novembro de 2000, que instituiu a Unidade Fiscal de Referência do Estado do Rio de Janeiro, o cálculo do valor da UFIR/RJ é feito justamente com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) da Fundação Instituto Brasileira de Geografia e Estatística (IBGE), seguindo a mesma periodicidade de atualizações. Confira-se o texto da norma em comento:*

*"Art. 2.º A Secretaria de Estado de Fazenda e Controle Geral editará os atos que se fizerem necessários à implementação deste Decreto e fixará, a partir de 1.º de janeiro de 2001, os valores da unidade fiscal a que se refere o artigo 1.º, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial (IPCA-E) da Fundação Instituto Brasileira de Geografia e Estatística (IBGE), bem assim a periodicidade de suas atualizações."*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

*Assim sendo, levando-se em conta que o sistema informatizado de cálculos judiciais utilizado pelas Contadorias Judiciais deste Egrégio Tribunal de Justiça toma por base a variação da UFIR/RJ e que tal índice espelha a variação do IPCA-E, viável se mostra a aplicação da UFIR/RJ como forma de simplificação das liquidações das condenações impostas à Fazenda Pública.*

*P.I. Ficam as partes intimadas de que, após o trânsito em julgado, nada sendo requerido, os autos serão baixados e remetidos à Central ou Núcleo de Arquivamento do 6º NUR, nos termos do artigo 229-A, § 1º, I, da CNECJ.”*

Irresignado, o réu interpôs recurso de apelação (indexador 000095), em que arguiu, preliminarmente, a prescrição da pretensão de cobrança dos alugueres que afirma a autora estarem vencidos desde janeiro de 2010. Alega que incide, no caso, o prazo prescricional de três anos, previsto no art. 206, § 3º, I, do Código Civil. No mérito, afirma que não houve a renovação do contrato desde 2010 e que não mais ocupa o imóvel desde então, motivo pelo qual não são devidos os alugueres. Requer seja dado provimento ao recurso nos termos da fundamentação.

Contrarrazões no indexador 000105.

**É o relatório. Passo ao voto.**

## **VOTO**

Conheço dos recursos, uma vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, destaco que a prejudicial de mérito arguida pelo apelante deve ser acolhida em parte.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

Isso porque, em se tratando de cobranças de alugueres desde 2010, fato é que parte da pretensão autoral está fulminada pela prescrição. Por outro lado, entendo que o prazo prescricional aplicável na hipótese é o previsto no art. 1º do Decreto nº 20.910/32, norma especial incidente sobre débitos da Administração Pública, em relação ao art. 206, § 3º, I, do Código Civil. Veja-se:

*“Art. 1º As dívidas passivas da União, dos Estados e dos Municípios, bem assim todo e qualquer direito ou ação contra a Fazenda federal, estadual ou municipal, seja qual for a sua natureza, prescrevem em cinco anos contados da data do ato ou fato do qual se originarem.”*

Diante disso, considerados os cinco anos desde a propositura da demanda, datada de 25/05/2018, somente os valores correspondentes aos alugueres e encargos decorrentes do contrato de locação imobiliária vencidos e não pagos nos últimos cinco anos a contar da propositura da ação podem ser cobrados, isto é, aqueles vencidos a partir de 25/05/2013.

Portanto, a controvérsia cinge-se à cobrança dos alugueres inadimplidos desde a referida data, motivo pelo qual a prejudicial deve ser acolhida em parte.

Com efeito, passando-se à análise do mérito, busca a parte autora a satisfação dos créditos correspondentes aos alugueres e demais encargos relativos ao contrato de locação celebrado entre as partes em 2005 e, segundo a locadora, vigente até a propositura da demanda. Alega que, desde 2010, não há o pagamento dos alugueres, motivo pelo qual cobra todos os valores desde então.

Em primeiro lugar, cumpre destacar que, tendo sido reconhecida a revelia da Administração Pública municipal, diante da ausência de apresentação de contestação (indexador 000055), no caso dos autos, os efeitos materiais da revelia são normalmente produzidos. Dessa forma, é possível se presumirem verdadeiras as alegações de fato formuladas pela



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

autora, por óbvio, desde que as alegações sejam verossímeis, tudo na forma do art. 344 do NCPC.

Isso porque, apesar de, em tese, os interesses defendidos pela Administração Pública sejam qualificados como interesse público, o que resultaria na impossibilidade de reconhecer a presunção de veracidade das alegações da parte autora mesmo não tendo sido apresentada contestação pela Fazenda, face à indisponibilidade dos direitos discutidos, a teor do disposto no art. 345, II, em relação jurídica contratual estabelecida pela Administração Pública de caráter essencialmente de direito privado, como é o caso de contratos de locação, nada impede que sejam reconhecidos os efeitos materiais da revelia em desfavor da Fazenda Pública, como já apontou o STJ:

“DIREITO CIVIL, ADMINISTRATIVO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA AJUIZADA EM FACE DE MUNICÍPIO. CONTRATO DE DIREITO PRIVADO (LOCAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COM OPÇÃO DE COMPRA). AUSÊNCIA DE CONTESTAÇÃO. EFEITOS MATERIAIS DA REVELIA. POSSIBILIDADE. DIREITOS INDISPONÍVEIS. INEXISTÊNCIA. PROVA DA EXISTÊNCIA DA OBRIGAÇÃO. DOCUMENTAÇÃO EXIBIDA PELO AUTOR. PROVA DO PAGAMENTO. NÃO OCORRÊNCIA. ÔNUS QUE CABIA AO RÉU. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. CONCLUSÃO A QUE SE CHEGA INDEPENDENTEMENTE DA REVELIA. 1. Os efeitos materiais da revelia não são afastados quando, regularmente citado, deixa o Município de contestar o pedido do autor, sempre que não estiver em litígio contrato genuinamente administrativo, mas sim uma obrigação de direito privado firmada pela Administração Pública. 2. Não fosse por isso, muito embora tanto a sentença quanto o acórdão tenham feito alusão à regra da revelia para a solução do litígio, o fato é que nem seria necessário o apelo ao art. 319 do Código de Processo Civil. No caso, o magistrado sentenciante entendeu que, mediante a documentação apresentada pelo autor, a relação contratual e os valores estavam provados e que, pela ausência de contestação, a inadimplência do réu também. 3. A contestação é ônus processual cujo



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

descumprimento acarreta diversas consequências, das quais a revelia é apenas uma delas. Na verdade, a ausência de contestação, para além de desencadear os efeitos materiais da revelia, interdita a possibilidade de o réu manifestar-se sobre o que a ele cabia ordinariamente, como a prova dos fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito do autor (art. 333, inciso II, CPC), salvo aqueles relativos a direito superveniente, ou a respeito dos quais possa o juiz conhecer de ofício, ou, ainda, aqueles que, por expressa autorização legal, possam ser apresentados em qualquer tempo e Juízo (art. 303, CPC). 4. Nessa linha de raciocínio, há nítida diferença entre os efeitos materiais da revelia - que incidem sobre fatos alegados pelo autor, cuja prova a ele mesmo competia - e a não alegação de fato cuja prova competia ao réu. Isso por uma razão singela: os efeitos materiais da revelia dispensam o autor da prova que lhe incumbia relativamente aos fatos constitutivos de seu direito, não dizendo respeito aos fatos modificativos, extintivos ou impeditivos do direito alegado, cujo ônus da prova pesa sobre o réu. Assim, no que concerne aos fatos cuja alegação era incumbência do réu, a ausência de contestação não conduz exatamente à revelia, mas à preclusão quanto à produção da prova que lhe competia relativamente a esses fatos. 5. A prova do pagamento é ônus do devedor, seja porque consubstancia fato extintivo do direito do autor (art. 333, inciso II, do CPC), seja em razão de comezinha regra de direito das obrigações, segundo a qual cabe ao devedor provar o pagamento, podendo até mesmo haver recusa ao adimplemento da obrigação à falta de quitação oferecida pelo credor (arts. 319 e 320 do Código Civil de 2002). Doutrina. 6. Recurso especial não provido.” (REsp 1084745/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/11/2012, DJe 30/11/2012)

Nesse contexto, cotejando-se toda a documentação trazida pela ora apelada, revelam-se verossímeis as suas alegações. O contrato de locação originário seguido dos aditamentos realizados pelos quais o contrato foi prorrogado foram acostados nos indexadores 000017-28. Os valores do aluguel constam dos contratos, assim como os valores dos encargos. Dessa forma, não há como se refutar os fatos alegados na inicial, especialmente, no



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
PODER JUDICIÁRIO

que tange ao inadimplemento dos alugueres, especialmente, pelo fato de que, mesmo em sede de apelação, nenhum comprovante de pagamento foi apresentado.

Por outro lado, questão que merece ser tratada com atenção diz respeito ao argumento da locadora no sentido de que o contrato de locação teria sido prorrogado automaticamente a partir do ano de 2011.

Embora não haja qualquer instrumento de aditamento do contrato de locação a partir de 2011 – diferentemente das prorrogações até 2010 –, exigência legal essencial para a validade do contrato administrativo, nos termos do 60 e seu parágrafo único da Lei nº 8.666/93, que veda, *contrariu sensu*, a prorrogação automática do contrato; assim como há elementos de prova do patente abandono do imóvel pela Administração municipal, a teor da foto acostada pela própria autora no indexador 000036, entendo que não houve a restituição do imóvel à locadora.

A circunstância, por mais que aponte para a não utilização do imóvel pelo Município desde 2011, haja vista a ausência de aditamentos contratuais nesse sentido como vinha sendo feito até 2010, não pode prejudicar a locadora do imóvel, que, diante da ausência de entrega do imóvel, ficou privada de sua utilização.

Por isso, entendo que a despeito da inequívoca nulidade das seguidas prorrogações do contrato de locação a partir de 2011, o enriquecimento sem causa da Administração e o prejuízo do contratante não podem prevalecer, merecendo ser ressarcidos os valores devidos desde maio de 2013 – deduzidos os valores fulminados pela prescrição, conforme já esclarecido – pelo uso do imóvel.

Por tais razões, voto no sentido de conhecer do recurso, **DANDO-LHE PARCIAL PROVIMENTO**, reformando parcialmente a sentença, para reconhecer a prescrição da pretensão quanto aos valores devidos a título de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PODER JUDICIÁRIO**



alugueres anteriores a maio de 2013, mantendo-se, de resto, os termos da sentença tal como lançada.

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2021.

**TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES**  
**DESEMBARGADORA RELATORA**

