RECURSO ESPECIAL nº 1738290 - GO (2018/0001475-0)
RELATOR : MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO

RECORRENTE : EVANDRO JOSE DIAS DA COSTA
ADVOGADO : MESSILLA FAWZIE SILVA DA COSTA - GO050460
RECORRIDO : MARIA BARBARA DA FONSECA
ADVOGADO : EDUMONT PARREIRA JUNIOR E OUTRO(S) - GO014269

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. PENA CONVENCIONAL COMUTATIVIDADE. IPTU. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE AO LOCATÁRIO.

1. É inadmissível o recurso especial, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. Aplicação por analogia da Súm 283 do STF.

2. Recurso especial não provido.

DECISÃO

1. Cuida-se de recurso especial interposto por EVANDRO JOSE DIAS DA COSTA, com fundamento no art. 105, III, *a* e *c*, da Constituição da República, contra acórdão proferido pelo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS, assim ementado:

> APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS EM ATRASO E ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. PENA CONVENCIONAL COMUTATIVIDADE. IPTU. EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL DE TRANSFERÊNCIA DE RESPONSABILIDADE AO LOCATÁRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MANTIDOS. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. CONTRARRAZÕES. INADIMISSIBILIDADE. I. Entre as principais características do contrato de locação estão a presença da onerosidade e da comutatividade e, dessa última é que surge .a pena convencional, quando há o descumprimento de uma das partes. II. Via de regra, o dever de pagar o IPTU é do locador, ex vi o artigo 22 da Lei de Locações, ocorre que se houver .previsão contratual, a obrigação será do locatário, consoante o artigo 25 do susomencionado Diploma, caso esse que se amolda na avença ora analisada. III. Deve ser mantido o quantum arbitrado a título de honorários advocatícios se consoante com os parametros do artigo 20 do Código de Buzaid bem como respeitadas a proporcionalidade e razoabilidade, analisada casuisticamente, IV. O requerimento de condenação do recorrente em litigância de má-fé, feito em sede de contrarrazões, afigura-se incomportável ante a sua

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 13081A9C-ADBD-4714-AE57-8823FAD54437

> impropriedade, sendo exigível, para tanto, via recursal autônoma ou mesmo adesiva. APELO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, aponta a parte recorrente ofensa ao disposto nos arts. 22, inciso VIII, da Lei n. 8.245/1991.

Alega, em síntese, não ser responsável pelo pagamento do IPTU. A regra legal é que o locador é o responsável pelo pagamento do referido imposto, responsabilidade essa que, excepcionalmente, pode ser transferida, mediante contrato, ao locatário.

Ressalta que ficou responsável pelo pagamento do IPTU tão somente do exercício de 2012, que teve seu fato gerador ocorrido em 1º de janeiro de 2012. E conclui:

> Portanto, o acórdão fere frontalmente o disposto no art, 22, VIII, da Lei 8.245/91, ao condenar o recorrente ao pagamento dos IPTU's dos anos de 2013, 2014 e 2015, pois esta lei aduz que o locatário só fica responsável pelo pagamento dos impostos que incidem sobre o imóvel locado se constarem cláusulas expressas dessa responsabilidade.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 468-478.

Crivo negativo de admissibilidade na origem (fls. 474-475), ascendendo a esta Corte pelo provimento do agravo.

É o relatório.

DECIDO.

2. O Tribunal de origem assentou que:

> Inicialmente, o recorrente discorda da soa condenação em multa convencional, ao argumento que a parte autora não cumpriu com suas obrigações.
> Sem razão o apelante.
> Isso porque, entre as principais caracterIsticas do contrato de locação estão a presença da onerosidade e da comutatividade e é dessa última que surge a pena convencionai, expressamente prevista na Lei no 8.245/91, In verbis:
> [...]
> Ademais, no contrato de locação, em estudo, há previsão expressa da pena convencional, na cláusula décima, nos seguintes termos:
> [...]
> Feitas essas consIderações, constato que diferente do que alegado pelo recorrente, não houve Oescumprimento contratual por parte da autora, uma vez que as despesas extraordinárias, que totalizam o valor de R$ 2.115,06 (dois mil, Centoe quinze reais e seis centavos) foram reconhecidas e, devidamente, deduzidas. Lado outro, denoto que o recorrente deixou de adimplir os aluguéis, a taxa de condomínio e o Imposto predial e territorial urbano.
> Diante de tal situação, em razão de o contrato ser comutativo, as partes contratantes possuem prévio conhecimento de todas as cláusulas que são inseridas no negócio jurídico e, diante desta característica, por expressa

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 13081A9C-ADBD-4714-AE57-8823FAD54437

disposição contratual, é dever do locatário inadimplente arcar com tal pena.
Forte no exposto, afasto essa pretensão.
De igual modo, quanto a inexigibilidade do IPTU entendo que, também, não assiste razão ao apelante.
Ab initio, mister ressaltar que no termos do artigo 22, Inciso VIII, da Lei de Locações, incumbe do locador efetuar o pagamento do referido tributo, entretanto por expressa permissão legal, vide o artigos 25 do mesmo Diploma, tal responsabilidade pode ser transferido ao locatário, quando as partes convencionarem, expressamente, confira:
[...]
Pela inteligência dos dispositivos retromencionados, poderá ser incumbência do locatário efetuar o pagamento do referido tributo, quando as partes convencionarem, caso esse que se amolda na avença ora analisada, veja:

> **"PARÁGRAFO TERCEIRO - São também encargos do LOCATÁRIO: Taxa de energia elétrica, condomínio a partir do mês/referência abril/2012 e IPTU referente ao exercício de 2012.. (sic., fl. 11).**

Diante de tal disposição, in caso, inequívoca a transferência da responsabilidade de seu pagamento ao locatário, conforme ficou convencionado no contrato de locação.
Adotando igual exegese, eis o entendimento deste augusto Tribunal, in exemplis:
[...]
Latente o dever de adimplir tal tributo, tal ônus deve ser estendido a prorrogação do contrato, referente aos anos que a avença vigorou, como bem delineou o juiz a que, in verbis:

> "Seguindo em frente, quanto á cobrança do IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana dos exercícios de 2012, 2013 e 2014, observa-se que mais uma vez a pretensão da parte autora merece acolhida.
> **Força é admitir que, com a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, prorrogaram-se também as obrigações assumidas naquele pacto, até a efetiva entrega do bem, consoante inteligência do artigo 46, § 1. da Lei de Locações.**
> Assim, em que pese o contrato prever a responsabilidade do locatário pelo pagamento do 'IPTU referente ao exercício de 2012; verifica-se que, em verdade, a Intenção do locador era de responsabilizá-lo peio pagamento do imposto, durante o prazo em que o locatário usufruiria do imóvel. Note-se que a limitação se deu em virtude do contrato ter siso pactuado por prazo determinado de 01 (um) ano, sendo certo que, prorrogando-se, igualmente deverá se prorrogar a mencionada obrigação. (sic, fls. 296/297).

Por todo o exposto, incontroverso o dever do apelante em adimplir como IPTU dos anos seguintes 2012, uma vez que o contrato ainda vigorou sem nenhuma alteração, portanto, neste ponto, Importante homenagear a boa -fé e a vontade das partes.
[...]

Dessarte, verifica-se que o recurso especial não impugnou fundamento suficiente a manter o acórdão recorrido, qual seja, a incidência do art. 46, § 1° da Lei de

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 13081A9C-ADBD-4714-AE57-8823FAD54437

Locações:

- *"Força é admitir que, com a prorrogação do contrato por prazo indeterminado, prorrogaram-se também as obrigações assumidas naquele pacto, até a efetiva entrega do bem, consoante inteligência do artigo 46, § 1. da Lei de Locações"*.

Incidência da Súm 283 do STF.

3. Ademais, conforme cláusula transcrita no acórdão recorrido, verifica-se que houve a previsão de cobrança do IPTU "a partir do [...] exercício de 2012", *in verbis;*

> "PARÁGRAFO TERCEIRO - São também encargos do LOCATÁRIO: Taxa de energia elétrica, condomínio **a partir do** mês/referência abril/2012 e **IPTU referente ao exercício de 2012**.. (sic., fl. 11).

Dessarte, diante da locução prepositiva, dúvidas não há de que o marco inicial de cobrança seria de 2012 em diante, para o futuro, doravante.

4. Ante o exposto, nego provimento ao recurso especial.

Publique-se. Intimem-se.

Brasília (DF), 25 de março de 2020.

Ministro Luis Felipe Salomão

Relator

Edição nº 2883 - Brasília, Disponibilização: Quinta-feira, 02 de Abril de 2020 Publicação: Sexta-feira, 03 de Abril de 2020
Código de Controle do Documento: 13081A9C-ADBD-4714-AE57-8823FAD54437