



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

**AÇÃO DE DESPEJO POR INFRAÇÃO CONTRATUAL. NÃO PAGAMENTO DO IPTU E NÃO EFETIVAÇÃO DE SEGURO CONTRA INCÊNDIO DO PRÉDIO LOCADO POR DISTRIBUIDORA DE PETRÓLEO LOCATÁRIA E SUB-LOCADORA E POSTO DE GASOLINA SUB-LOCATÁRIO. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. INFRAÇÃO CONTRATUAL CONFIGURADA. A FALTA DE PAGAMENTO DO IPTU E DO SEGURO CONTRA INCÊNDIO IMPORTA EM INFRAÇÃO CONTRATUAL QUE ENSEJA A RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E O DECRETO DE DESPEJO DA MENCIONADA DISTRIBUIDORA E DO REFERIDO POSTO. APELO PROVIDO.**

APELAÇÃO CÍVEL

DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Nº 70003709201

PORTO ALEGRE

MARIA DA GRACA BELOME  
ARAVITES, FRANCISCO FINKLER  
BELOMÉ DA SILVA, JOÃO FINKLER  
BELOMÉ DA SILVA, ANTÔNIO  
FINKLER BELOMÉ DA SILVA,  
TEREZINHA BELOMÉ PEDRINI,  
RUBENS FINKLER BELOMÉ DA  
SILVA E GERALDO FINKLER  
BELOMÉ DA SILVA

APELANTES

DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE  
PETRÓLEO IPIRANGA S/A. E

POSTO DE GASOLINA MARATONA  
LTDA.

APELADOS

## **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao apelo.



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

Custas, na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores Desembargadores OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS e MANUEL MARTINEZ LUCAS.

Porto Alegre, 3 de abril de 2002.

**DES. VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS,**  
**Relator.**

## **RELATÓRIO**

**DES. VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS (RELATOR)** – MARIA DA GRAÇA BELOMÉ ARAVITES, FRANCISCO FINKLER BELOMÉ DA SILVA, JOÃO FINKLER BELOMÉ DA SILVA, ANTÔNIO FINKLER BELOMÉ DA SILVA, TEREZINHA BELOMÉ PEDRINI, RUBENS FINKLER BELOMÉ DA SILVA e GERALDO FINKLER BELOMÉ DA SILVA apelam da sentença que, na ação de despejo por eles ajuizada contra a DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS DE PETRÓLEO IPIRANGA S/A. e POSTO DE GASOLINA MARATONA LTDA., julgou improcedente a demanda.

Sustentam que houve infração contratual por parte das demandadas, ora apeladas, visto que havia previsão contratual de que o seguro contra incêndio fosse por elas pago. Ademais, os réus não pagaram os IPTUs há anos. Requerem a reforma da sentença. Preparo às fls. 167/168.

Nas contra-razões, a apelada Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A. pugnou pela manutenção da sentença e pela condenação dos apelantes nas penas de litigância de má-fé.



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

É o relatório.

## VOTO

**DES. VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS (RELATOR)** – Diz a Cláusula Sexta (fl. 19) do Contrato de Locação de um posto de serviços e abastecimento de veículos, localizado na Estrada Juca Batista, nº 631, nesta Capital, datado de 16.08.94, entre Rubens Belomé da Silva e Elvira Finkler Belomé da Silva, como LOCADORES, e Comercial Farroupilha, como locatária:

“Caberá a locatária todos os impostos, taxas e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado. Para tal fim, os locadores efetuarão os devidos pagamentos nos órgãos competentes, nos prazos estabelecidos pelo fisco e exhibirá os respectivos comprovantes a locatária, para fins de reembolso”.

Diz o Termo de Cessão e Transferência de Direitos Obrigações sobre Contrato de Locação de Posto de Serviço que faz Comercial Farroupilha à Distribuidora de Locação, à fl. 22: “Pelo presente instrumento a Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A. passa, em virtude da cessão e transferência ora realizada, a ser a locatária do imóvel, assumindo todos os compromissos e cláusulas do mencionado contrato de locação de posto de serviço celebrado em 16 de agosto de 1984, com o que anuem os referidos proprietários e locadores, que autorizam pelo presente registro no Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS para todos os fins e efeitos de direito”.

Diz a Cláusula Quarta (fl. 25) do Contrato de Sublocação de Imóvel – “Todas as despesas resultantes, direta ou indiretamente, da operação



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

do Posto de serviços ou que recairem sobre o imóvel ora sublocado, inclusive impostos, taxas, contribuições, emolumentos, licenças, etc., bem como prêmio de seguro contra incêndio do Posto de serviços e suas instalações, que dê cobertura total ao valor real dos bens segurados, correrão de conta exclusiva da sublocatária, que se compromete a manter o pagamento das mesmas rigorosamente em dia, exibindo os respectivos comprovantes à sublocadora, quando solicitados. Se, por qualquer motivo a sublocatária, nas épocas oportunas, deixar de pagar as despesas acima enumeradas, a sublocadora poderá satisfazê-la, em nome da sublocatária, exigindo o reembolso das quantias pagas com o primeiro aluguel que vier a vencer, a partir desta data”.

Não pode haver incongruência entre a relação negocial da Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A com os locadores, isto é, naquele Termo de Cessão e Transferência, ela assume o Contrato de Locação, com o teor da cláusula SEXTA (“Caberá a locatária todos os impostos, taxas e contribuições que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel locado. Para tal fim, os locadores efetuarão os devidos pagamentos nos órgãos competentes, nos prazos estabelecidos pelo fisco e exibirá os respectivos comprovantes a locatária, para fins de reembolso”), à fl. 19, e, no entanto, no CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL (fls. 25 a 28), a poderosa Distribuidora de Produtos de Petróleo, na relação negocial com o POSTO DE GASOLINA MARATONA LTDA., não tem esse posicionamento, pois essa cláusula não tem o mesmo teor (item IV, às fls. 25 e 26: “Todas as despesas resultantes, direta ou indiretamente, da operação do Posto de serviços ou que recairem sobre o imóvel ora sublocado, inclusive impostos, taxas, contribuições, emolumentos, licenças, etc., bem como prêmio de seguro contra incêndio do Posto de serviços e suas instalações, que dê cobertura total ao valor real dos bens segurados, correrão de conta exclusiva da sublocatária, que se compromete a manter o pagamento das mesmas rigorosamente em



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

dia, exibindo os respectivos comprovantes à sublocadora, quando solicitados. Se, por qualquer motivo a sublocatária, nas épocas oportunas, deixar de pagar as despesas acima enumeradas, a sublocadora poderá satisfazê-la, em nome da sublocatária, exigindo o reembolso das quantias pagas com o primeiro aluguel que vier a vencer, a partir desta data)".

Como se nota, foi modificada a responsabilidade e o modo de como deveriam ser pagos os impostos, correndo por conta exclusiva da SUBLOCATÁRIA, que se comprometeu a manter o pagamento rigorosamente em dia, exibindo os comprovantes à SUBLOCADORA, quando solicitado; e, se por qualquer motivo a SUBLOCATÁRIA, nas épocas oportunas, deixar de pagar o imposto, poderá a SUBLOCADORA satisfazer tal pagamento, em nome da SUBLOCATÁRIA, exigindo o reembolso das quantias pagas com o primeiro aluguel que vier a vender, a partir desta data.

Logo, com a modificação em seu proceder, a poderosa Distribuidora de Produtos de Petróleo atingiu frontalmente aquela SEXTA do contrato com os LOCADORES, tornando-a letra morta, sob pena de se instalar um verdadeiro caos no pagamento dos impostos. Se tomou esse posicionamento diferente daquele outro, era porque à poderosa Distribuidora era mais conveniente e de seu interesse. Não cabe é querer que a situação fática tivesse permanecido como era antes, pois, modo efetivo, isso não aconteceu, assumindo a responsabilidade pelo pagamento pontual dos impostos a empresa SUBLOCATÁRIA, sem qualquer cláusula que dissesse que deveria aguardar alguma iniciativa dos LOCADORES, e, em se verificando o não-pagamento em dia dos imposto, caberia à poderosa Distribuidora de produtos de petróleo, LOCATÁRIA e SUBLOCADORA efetuar esses pagamentos, agora, nos termos de cláusula em que nenhuma referência é feita a qualquer atividade dos locadores para a efetivação de tal providência.



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

Ora, os impostos municipais devem ser pagos juntamente com o aluguel, este a quem seja locador, e aqueles ao fisco, na oportuna ocasião, sob pena de inadimplemento de quem constar como devedor naquele órgão.

Houve infração ao art. 9º da Lei nº 8.245/91: “falta de pagamento dos encargos”. Não há necessidade de notificação alguma para cumprir tal obrigação e muito menos de que quem fosse o locador primeiro pagasse para depois reembolsar. A cláusula sexta do instrumento contratual não tem o condão de eximir a obrigação da locatária/sublocadora e da sublocatária.

Já se decidiu: “LOCAÇÃO COMERCIAL. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. DÉBITO DE IPTU. PRESCRIÇÃO. O não pagamento dos locativos ou dos encargos legais contratados é uma das infrações mais graves que podem ser cometidas pelo locatário, motivo suficiente para rescindir o contrato e autorizar o pedido de retomada do imóvel. Inteligência dos arts. 9, inc. III, e 23, inc. I, da Lei nº 8.245/91. Demonstrado, nos autos, o não pagamento do IPTU pelo locatário, conforme lhe obrigava o contrato, procede a ação de despejo fulcrada na infração contratual. Desimporta, para a procedência da ação, se o locador pagou o tributo junto ao município ou se a prescrição já alcançou a ação de cobrança do imposto. Recurso provido” (AC 599360575, relator Des. Claudir Fidélis Faccenda, 16ª Câmara Cível, TJRS, j. em 25.08.99).

Também: “APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. DESPEJO. INFRAÇÃO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DO IPTU. APELO IMPROVIDO (AC 198015059, relator Dr. Manuel Velocino Pereira Dutra, hoje Desembargador do TJRS, 3ª Câmara Cível, TARS, j. em 22.04.98).

Ainda: “DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. INFRAÇÃO CONTRATUAL. Descumprimento de cláusula que prevê o pagamento do IPTU pelo locatário gera a rescisão contratual. Apelação desprovida” (AC



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

197191562, relator Dr. Luciano Ademir José D'Avila, 9ª Câmara Cível, TARS, j. em 18.11.97).

Enfim: “LOCAÇÃO. INFRAÇÃO CONTRATUAL. SEGURO CONTRA FOGO E VENDAVAL. A cláusula contratual que impõe ao locatário a obrigação de segurar o imóvel locado contra incêndio e vendaval é da máxima relevância pelo que sua infringência autoriza a rescisão do contrato com o conseqüente despejo. No direito atual não mais se cogita a respeito da intensidade ou o grau de extensão da infração. Recurso provido para julgar procedente a ação” (AC 187056437, relator Dr. Mário Augusto Ferrari, 4ª Câmara Cível, TARS, j. em 12.11.87).

Por tais razões, dou provimento ao apelo para julgar procedente a ação de despejo ajuizada por Maria da Graça Belomé Aravites, Francisco Finkler Belomé da Silva, João Finkler Belomé da Silva, Antônio Finkler Belomé da Silva, Terezinha Belomé Pedrini, Rubens Finkler Belomé da Silva e Geraldo Finkler Belomé da Silva contra Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S/A. e Posto de Gasolina Maratona S/A, todos qualificados, nos termos do art. 9 da Lei nº 9.245/91, por infração contratual, condenando as rés a desocupar o imóvel no prazo de 15 dias, sob pena de, em não o fazendo, ocorrer a expedição de mandado de despejo compulsório, condenando <sup>as</sup> as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 1.095,00 (um mil e noventa e cinco reais), valor que deverá ser corrigido pelos índices oficiais por ocasião do pagamento, tendo em vista o trabalho exigido pelos profissionais.

**DES. OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS (REVISOR)** – Ao que depreendo da Cláusula Sexta (fl. 19) do Contrato de Locação, incumbia aos locadores efetuar “os devidos pagamento nos órgãos competentes, nos prazos



VBV  
Nº 70003709201  
2001/CIVEL

estabelecidos pelo fisco e exhibirá os respectivos comprovantes a locatária, para fins de reembolso”.

Portanto, resta claro, não havia a obrigação de pagamento do IPTU, de forma pura e simples, mas o dever de reembolso daqueles valores que fossem previamente pagos pelo locador.

Desta sorte, ao que entendo, não houve prova de infração contratual a este título, seja, pelo não pagamento do IPTU, cuja responsabilidade da parte locatária não ia além do dever de reembolso.

No que diz respeito ao descumprimento do dever contratual de manter contrato de seguro contra fogo, especialmente por se tratar de locação tendo por objeto posto de abastecimento de combustíveis e serviços, resta caracterizada a falta grave, suficiente, por si só, para justificar o pedido de retomada.

Assim que, com a mais respeitosa vênia, estaria acompanhando o eminente Relator no resultado final, mas apenas por um dos fundamentos.

**DES. MANUEL MARTINEZ LUCAS** – De acordo com o eminente Desembargador Revisor.

Apelação Cível n.º 70003709201, de Porto Alegre: “POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO APELO.”

Decisora de 1º Grau: Rosane Wanner da Silva Bordasch.