



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Peña de Moraes

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0800227-80.2024.8.19.0043

Apelante: Jose Luiz Pereira de Souza Junior

Apelado: Município de Pirai

Juízo de Origem: Vara única da Comarca de Pirai

Relator: Des. Guilherme Peña de Moraes

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL. RECUSA DO LOCADOR AO RECEBIMENTO DAS CHAVES. AUSÊNCIA DE AÇÃO CONSIGNATÓRIA. DANOS MATERIAIS NÃO COMPROVADOS. CONDENAÇÃO DO MUNICÍPIO AO PAGAMENTO DA TAXA JUDICIÁRIA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta por locador, em ação de cobrança de aluguéis, cumulada com indenização por danos materiais, manejada em face do Município de Pirai, objetivando a condenação ao pagamento dos aluguéis referentes aos meses de novembro e dezembro de 2021 e de janeiro a abril de 2022, bem como à indenização pelos alegados danos causados ao imóvel locado.
2. Sentença de improcedência que reconheceu a tentativa de devolução das chaves pelo Município em 06.12.2021, considerou rescindido o contrato nessa data, em virtude da recusa injustificada do locador em recebê-las, afastou a cobrança dos aluguéis posteriores e julgou improcedente o pedido indenizatório por ausência de comprovação dos danos materiais.

II. Questão em discussão

3. Há duas questões em discussão: (i) abordar se a mera disponibilização das chaves ao locador, diante de sua



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Peres de Moraes

recusa em recebê-las, extingue a obrigação do locatário pelo pagamento dos aluguéis sem o ajuizamento de ação consignatória e (ii) analisar se restaram comprovados os danos materiais alegadamente causados ao imóvel locado.

III. Razões de decidir

4. A recusa injustificada do locador em receber as chaves não autoriza, por si só, a extinção das obrigações locatícias, pois a Lei nº 8.245/1991 prevê a ação consignatória como meio adequado, em caso de mora do locador, para a devolução do imóvel e a liberação do locatário dos encargos decorrentes da locação.
5. A mera notificação administrativa de disponibilização das chaves não produz os efeitos jurídicos da consignação judicial, razão pela qual, inexistindo ação consignatória, subsiste a responsabilidade do locatário pelo pagamento dos aluguéis até a efetiva entrega das chaves.
6. A recusa do locador em receber as chaves não impede eventual cobrança de reparos ou de outros débitos contratuais, os quais devem ser perseguidos por meio das ações próprias, sem condicionar a extinção da relação locatícia.
7. O Autor não comprovou os danos materiais alegados, limitando-se a apresentar orçamentos desacompanhados de prova suficiente da efetiva existência dos prejuízos, enquanto o Município demonstrou ter realizado os reparos indicados, circunstância não impugnada especificamente.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso conhecido e parcialmente provido.

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 8.245/1991, arts. 23, incs. III e V, e 67.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 2.220.656/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 04.11.2025;



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Peres de Moraes

STJ, AgInt nos EDcl no REsp nº 1.617.757/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 22.10.2018.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação nº **0800227-80.2024.8.19.0043**, em que são Apelante **JOSE LUIZ PEREIRA DE SOUZA JUNIOR** e Apelado o **MUNICÍPIO DE PIRAÍ**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 6ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na forma do voto e da certidão de julgamento que serão publicados.

RELATÓRIO

Cuida-se de recurso de apelação interposto por José Luiz Pereira de Souza Junior, irresignado com a sentença de id. 280181046, prolatada pelo Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Piraí, que, em sede de ação de cobrança de aluguel, cumulada com indenização por dano material, julgou improcedente o pedido formulado na origem, nos seguintes termos:

(...) Dessa forma, comprovada a tentativa efetiva de entrega das chaves em 06/12/2021(id 230466030) e a recusa injustificada do locador em recebê-las, deve ser considerada esta data (data da disponibilização das chaves), para a rescisão do contrato objeto da demanda, sob pena de se impor ao locatário a indevida continuidade do contrato.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

Além disso, o autor não comprova a desconformidade do imóvel na data em que foi disponibilizada entrega das chaves pelo locatário, ônus que lhe incumbia, nos termos do artigo 373, I, do CPC.

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS, na forma do artigo 487, inciso I, do CPC.

Condeno o autor ao pagamento das custas processuais e ao pagamento de honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa, observada a gratuidade de justiça deferida.

Transitada em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

Publique-se. Intime-se.

Razões de apelação (id. 286152267), pugnando pela reforma da sentença recorrida, a fim de que seja julgado procedente o pedido inicial, para condenar o Município de Pirai ao pagamento dos aluguéis referentes aos meses de novembro e dezembro de 2021, janeiro, fevereiro, março e abril de 2022, bem como ao pagamento dos danos materiais decorrentes dos reparos necessários no imóvel, na medida em que (i) a sentença teria adotado premissa equivocada ao considerar que a mera notificação administrativa equivaleria à efetiva entrega das chaves; (ii) não houve consignação judicial das chaves, tampouco demonstração de que o Apelante retomou a posse plena do imóvel antes de 19.04.2022; (iii) o Município não comprovou a devolução regular do imóvel antes da referida data; (iv) a sentença reconheceu a existência de termo de entrega das chaves em 19.04.2022 e de pendências relativas ao estado de conservação do bem; (v) a responsabilidade do Município pelos encargos locatícios do período anterior à entrega formal das chaves não poderia ser afastada; (vi) a pandemia não exime o Município da obrigação de pagar os aluguéis vencidos; (vii) não há prova de culpa exclusiva do Apelante; (viii) o pedido de indenização por danos materiais



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

deveria ser acolhido ou, subsidiariamente, remetido à liquidação de sentença, e (ix) a improcedência total dos pedidos gerou resultado manifestamente injusto e incompatível com a prova dos autos.

Contrarrazões de apelação (id. 294842598), manifestando-se pelo desprovemento do recurso, ao argumento de que (i) a sentença apreciou corretamente o conjunto probatório, reconhecendo que o Município promoveu a disponibilização das chaves em 06.12.2021, oportunidade em que o Apelante recusou seu recebimento; (ii) eventual pretensão indenizatória deveria ser discutida em ação própria, não podendo servir de fundamento para impedir o encerramento da locação; (iii) não houve permanência voluntária do Município na posse do bem após o término contratual; (iv) a recusa injustificada do locador rompeu o nexo entre a posse do imóvel e a obrigação de pagamento dos aluguéis posteriores; (v) a sentença não equiparou mera notificação administrativa à efetiva entrega das chaves, mas reconheceu a tentativa de devolução frustrada pela recusa do locador; (vi) não há fundamento para responsabilizar o Município pelos aluguéis posteriores à disponibilização das chaves; (vii) eventual inadimplemento contratual deve ser objeto de ação própria, não podendo impedir a extinção da locação; (viii) a pandemia foi elemento fático que explicou a demora na conclusão dos reparos, não sendo causa exclusiva para afastar a cobrança; (ix) o Autor não comprovou os danos materiais alegados e (x) a sentença deve ser integralmente mantida.

É o relatório. Fundamento e decido.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

VOTO

Presentes os requisitos de admissibilidade intrínsecos e extrínsecos, o recurso deve ser conhecido.

Trata-se de ação de cobrança de aluguel, cumulada com indenização por danos materiais, proposta por José Luiz Pereira de Souza Junior, requerendo a condenação do Município de Pirai ao pagamento de aluguéis referentes aos meses de novembro e dezembro de 2021, janeiro, fevereiro, março e abril de 2022, bem como ao pagamento dos danos materiais decorrentes dos reparos necessários no imóvel.

O Juízo *a quo* julgou improcedente o pedido, reconhecendo a ausência de responsabilidade do Município de Pirai pelos encargos locatícios após a tentativa de devolução das chaves em 6 de dezembro de 2021, e afastando o pedido indenizatório por ausência de comprovação dos danos alegados.

Assiste parcial razão ao Apelante.

A controvérsia recursal cinge-se a saber se (i) são devidas as parcelas locatícias atrasadas, referentes aos meses de novembro e dezembro de 2021, como também de janeiro a abril de 2022, e se (ii) é cabível o pleito indenizatório referente a alegados danos materiais oriundos da necessidade de reparo do imóvel.

A questão devolvida a este Tribunal de Justiça gira em torno do contrato de locação firmado entre o Apelante a Municipalidade, atinente ao imóvel situado à Rua 17 de Outubro, nº 385, Centro, Pirai, RJ, para



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

alojamento da “Cozinha da Pastoral da Criança”, conforme consta do contrato nº 006/2021, anexo ao id. 103686907.

Extraí-se dos autos que, no dia 22.11.2021, o Autor enviou comunicação para a Municipalidade (id. 230466030, p. 1), na figura do Prefeito Municipal, informando que, da vistoria realizada no dia 16.11.2021, foram constatadas pendências de reparo no imóvel, naquele documento elencadas.

Sobreveio notificação extrajudicial, enviada pela Administração Municipal em 06.12.2021, ao Apelante, para que recebesse as chaves, que se encontravam àquela altura a sua disposição no Setor de Patrimônio da Prefeitura, solicitando, ainda, autorização para realização de vistoria a fim de verificar a alegada necessidade de manutenção no imóvel. Veja-se (id. 230466030, p. 7):



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Santa Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

Ao
Ilmo Sr. José Luiz Pereira de Souza Junior
Endereço: Rua Omar Ferreira Nunes, n. 385/apt. 102
Bairro: Santa Tereza - Pirai - RJ

MUNICÍPIO DE PIRAI, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o n. 29141322/0001-32, com sede sita na Praça Getúlio Vargas, s/n., Bairro Centro, Pirai, RJ, neste ato por seu representante legal, vem **NOTIFICAR EXTRAJUDICIALMENTE**, Vossa Senhoria, para que receba junto ao Setor de Patrimônio as chaves do imóvel sito na Rua 17 de outubro, n. 197, Bairro Centro Pirai, o qual foi objeto de locação firmada em 01 de abril de 2021.

Tal devolução das chaves, se faz necessária tendo em vista o fato do ente público municipal notificante, não se encontrar ocupando o imóvel, justificando assim a entrega do bem, diante da inexistência de interesse na sua ocupação atualmente e consequente suspensão imediata do pagamento de aluguel.

Quanto a necessidade da realização de eventuais reparos no imóvel, listados junto aos autos do Processo Administrativo n. 14.146/2021, resta ser dito, que não foi verificada a presença de qualquer informação no processo que originou a locação, que comprove a existência de prévia vistoria no bem, quando da assinatura do contrato, por parte da anterior gestão municipal.

Desta forma, para fins de verificação da necessidade de realização de manutenção no imóvel, solicito seja agendado horário junto a Secretaria Municipal de Administração, a fim de que seja encaminhada equipe da Secretaria Municipal de Obras e Setor de Patrimônio, com vistas a realizar vistoria no local, a fim de aferir o que for de responsabilidade da administração municipal, bem como promover informações necessárias para adoção de futuras medidas judiciais em relação aos responsáveis pela contratação firmada, sem a devida observância das cominações legais estabelecidas.

Atenciosamente,


Ailton Silva Neto
Procurador Geral do Município
Matrícula n. 12.008

Todavia, as chaves só foram, efetivamente, entregues no dia 19.04.2022, conforme Termo de Entrega constante do id. 103686912.

Eis aqui o cerne do primeiro ponto recursal, na medida que o Autor entende devidos os alugueres até essa data, mas o Município aduz que aquela data deve ser considerada, posto que houve recusa injustificada do locador no recebimento das chaves.

Sobre o tema, o art. 23, inc. III, da Lei 8.245/1991 impõe que o locatário, *in casu*, o Município de Pirai, restitua o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, à exceção apenas das deteriorações decorrentes do seu uso normal.

Para fins elucidativos da corrente hipótese, colaciona-se a melhor doutrina:



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

[...] Por isto, **não pode o locador recusar a devolução, repelindo, por exemplo, a entrega das chaves, ainda que alegando estar o locatário em mora, quanto ao pagamento de aluguéis ou encargos, ou de qualquer outra obrigação decorrente do contrato.** Também não justifica a recusa do locador a alegação de estar o imóvel danificado, por culpa do locatário. Nestes casos, **disporá o locador das ações próprias para ressarcir-se do inadimplemento das obrigações do locatário.** Para preservar os seus direitos, **deverá o locador receber as chaves, ressaltando, expressamente, no respectivo recibo, a cobrança em ação própria do débito locativo eventualmente existente, e a indenização pela reparação dos danos causados ao imóvel por culpa do inquilino.** Se der ao locatário quitação geral, na oportunidade do recebimento das chaves, ficará inibido de qualquer reclamação futura. **Recusando-se o locador a receber as chaves, estando o contrato vigendo por prazo indeterminado, caberá ao locatário ajuizar a competente ação consignatória, para alforriar-se da obrigação de restituir a coisa locada. As chaves serão, então, entregues ao depositário judicial, ficando o locatário exonerado, a partir daí, da responsabilidade pelo pagamento de aluguéis e encargos, bem como da conservação do imóvel, desde que transitada em julgado a sentença que acolher sua pretensão.**”

(SOUZA, Sylvio Capanema de. *A Lei do Inquilinato Comentada: artigo por artigo*. 14ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. p. 50)

No mesmo sentido, eis um precedente da Corte da Cidadania, com a mesma *ratio*:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. ENCERRAMENTO DA AVENÇA COM A ENTREGA DAS CHAVES. DIREITO POTESTATIVO. CONDICIONAMENTO DA ENTREGA PELO LOCADOR. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

I. Hipótese em exame



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

1. Recurso especial interposto pelos fiadores de contrato de locação não residencial contra acórdão que, ao reformar a sentença, julgou improcedentes os pedidos dos embargos à execução.

2. Recurso especial interposto em 24/7/2024 e concluso ao gabinete em 27/6/2025.

II. Questão em discussão

3. O propósito recursal consiste em decidir se subsiste a responsabilidade dos fiadores pelos aluguéis diante da controvérsia acerca da recusa na entrega e recebimento das chaves do imóvel locado.

III. Razões de decidir

4. Nos termos da jurisprudência desta Corte, o encerramento do contrato de locação não residencial por prazo indeterminado é direito potestativo do locatário, o qual não pode ser obstado pelo locador em razão de supostos prejuízos e danos causados no imóvel, os quais devem ser perseguidos em ação própria.

5. Na hipótese de recusa injustificada do locador, o locatário poderá ajuizar ação de consignação de chaves, a qual vinculará tão somente as partes que participaram efetivamente da lide, não prejudicando terceiros (art. 506 do CPC).

6. No recurso sob julgamento, o fiador não pode ser responsabilizado por ato do locador que indevidamente condicionou a entrega das chaves à aquiescência com os termos do laudo de vistoria, tendo em vista que a extinção do contrato é direito potestativo do locatário e que houve a efetiva desocupação do imóvel e a tempestiva notificação do locador.

IV. Dispositivo

7. Recurso especial conhecido e provido para reformar o acórdão estadual e reestabelecer integralmente a sentença.

(STJ, REsp n. 2.220.656/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/11/2025)

Não diferente foi o precedente citado na própria sentença recorrida:

PROCESSO CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. LOCAÇÃO. AÇÃO CONSIGNATÓRIA.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

ART. 67 DA LEI Nº 8.247/91. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO LOCATÍCIA. ENTREGA DAS CHAVES EM JUÍZO. DEVIDOS OS ALUGUÉIS REFERENTES AO PERÍODO QUE ANTECEDEU O DEPÓSITO. RECEBIMENTO DO IMÓVEL APÓS REFORMA. CONDIÇÃO POTESTATIVA. INADMISSIBILIDADE.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PROTETATÓRIOS. MULTA DO ART. 1.026, § 2º, DO NCPC. MANUTENÇÃO. RECURSO MANIFESTAMENTE INADMISSÍVEL. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCPC. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. O presente agravo interno foi interposto contra decisão publicada na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.

2. Esta Corte superior compreende que a ação consignatória prevista no artigo 67 da Lei nº 8.245/91 pode ser utilizada para a devolução do próprio imóvel, representada pela entrega das chaves.

Precedentes.

3. O Superior Tribunal de Justiça, há muito e de modo reiterado, firmou a orientação de que a entrega das chaves em Juízo põe fim ao contrato de locação, sendo devidos aluguéis ao período anterior à aludida extinção.

4. É possível a entrega das chaves do imóvel objeto de locação em cartório judicial, na hipótese em que o locador se recusa a recebê-lo sem a realização de reforma pelo locatário, porque, além de ser um direito de este devolver o imóvel ao fim do prazo do contrato, a exigência do locador caracteriza condição potestativa, ressaltando-se que eventual prejuízo deve ser discutido em ação própria.

5. Os embargos de declaração interpostos que apresentem pretensão impertinente, como a rediscussão de matérias já decididas, caracterizam-se como protelatórios, a ensejar a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do NCPC.

6. A Terceira Turma, no julgamento dos EDcl no AgInt no REsp nº 1.573.573/RJ, firmou entendimento de que, para fins de arbitramento de honorários recursais, previstos no art. 85, § 11, do NCPC, é necessário o preenchimento de requisitos cumulativos que enumera, entre eles, tratar-



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Santa Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

se do recurso principal de determinada instância, não sendo aplicáveis ao agravo interno e aos embargos de declaração.

7. Em virtude do não conhecimento do presente recurso, e da anterior advertência quanto a aplicação do NCPC, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCPC, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

8. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(STJ, AgInt nos EDcl no REsp n. 1.617.757/PR, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/10/2018)

Daí se extrai a conclusão, tal como exarado *no decisum* impugnado, de que é defeso ao locador se recusar ao recebimento das chaves, ainda que haja valores a serem cobrados e reparos a serem feitos no imóvel, de modo que a postura do Apelante, ao somente recebê-las em 19.04.2022, mesmo que disponíveis desde 06.12.2021, afigura-se indevida.

Entretanto, diante de tal cenário, em que o locatário reputa indevida a recusa por parte do locador, deveria ter a Municipalidade consignado as chaves em juízo, na forma do art. 67 da Lei nº 8.245/1991, para eximir-se das responsabilidades com os encargos locatícios. A partir desta ocasião, restaria extinto o contrato de locação e, partir de então, seriam devidos apenas os aluguéis referentes ao período anterior à aludida extinção, conforme consta do precedente acima aludido.

É neste ponto que merece reparo a sentença.

Ressalte-se que, de fato, a referida ação constitui o meio processual exigível para o rompimento do vínculo, de sorte que, embora as chaves



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

estivessem disponíveis desde, pelo menos, 06.12.2021, a imissão do locador na posse se deu apenas com o efetivo recebimento em 19.04.2022.

Ainda que a recusa naquela data inicial se afigure indevida, a via adequada posta à disposição do locatário para elidir a mora e eximir-se de arcar com os encargos vincendos é justamente o ajuizamento da demanda consignatória própria, sob pena de esvaziamento da sua função precípua.

Afinal, se o afastamento das obrigações do locatário puder se dar pelo simples reconhecimento, *a posteriori*, de abusividade na recusa em relação ao recebimento das chaves, torna-se despiciendo o instituto jurídico do pagamento em consignação.

Consigne-se que, embora haja arguição de que o atraso do Município no cumprimento de suas obrigações enquanto locatário se deu em razão da pandemia de COVID-19, não há, nos autos, nenhuma evidência, *in concreto*, do nexo de causalidade, sobretudo no que se refere a eventual impossibilidade de ajuizamento da supramencionada ação.

Portanto, merece amparo a primeira pretensão recursal, a fim de que se assente a exigibilidade das parcelas locatícias atrasadas, referentes aos meses de novembro e dezembro de 2021, bem como de janeiro a abril de 2022.

Contudo, no que se refere ao segundo ponto controvertido, a pretensão indenizatória por supostos danos morais não merece prosperar.

A um, o Autor, embora devesse, por imposição das regras processuais de distribuição estática do ônus da prova sobre as quais versa o art. 373, inc.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

I, do CPC, não foi capaz de comprovar as lesões patrimoniais no imóvel, limitando-se a colacionar meros orçamentos feitos a título de realização de obras de reparo (id. 103686910).

A dois, consta dos autos que, no dia 09.03.2022, a Administração Pública municipal solicitou, via notificação extrajudicial, autorização para realização das obras de manutenção do imóvel (id. 230466030, p. 8). Posteriormente, em 18.04.2022, o engenheiro Julio Cezar (CEA 200915373), assessor executivo da SMDOU/Piraí, informou que o serviço de reparo foi realizado em 13.04.2022. Essa informação não foi contestada pelo Autor, malgrado tenha sido utilizada, inclusive, como fundamento da sentença.

Tem-se, pois, que, por um lado, o Autor não foi capaz de comprovar danos pendentes e, por outro, o Réu colacionou cópia de procedimento administrativo demonstrando o cumprimento de seu dever estampado no art. 23, inc. V, da Lei Locações, qual seja, de realizar a reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si ou por seus prepostos.

No mais, com o parcial provimento que ora se dá, não há que se falar em isenção do ente municipal ao pagamento da taxa judiciária, que somente seria cabível caso fosse o Autor da demanda. Na hipótese dos autos, o Município figurou como Réu na demanda de origem e restou sucumbente, impondo-se-lhe a condenação ao pagamento da taxa judiciária, na forma da Súmula nº 145 do TJRJ e do Enunciado nº 42 do FETJ, não se podendo



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

invocar reciprocidade tributária com o Estado do Rio de Janeiro, nessa hipótese, como fundamento para isenção do pagamento da taxa judiciária:

Súmula nº 145 TJRJ: Se for o Município autor estará isento da taxa judiciária desde que se comprove que concedeu a isenção de que trata o parágrafo único do artigo 115 do CTE, mas deverá pagá-la se for o réu e tiver sido condenado nos ônus sucumbenciais.

Enunciado 42 FETJ: A isenção estabelecida no art. 115, caput, do Código Tributário do Estado do Rio de Janeiro, beneficia os entes públicos quando agem na posição processual de autores, porém, na qualidade de réus, devem, por força do art. 111, II, do Código Tributário Nacional e do verbete nº 145 da Súmula do TJRJ, recolher a taxa judiciária devida ao FETJ, quando sucumbirem na demanda e a parte autora não houver antecipado o recolhimento do tributo.

Outrossim, o fato de o Apelado ser beneficiário da assistência judiciária gratuita em nada beneficia o Apelante, não se cuidando de condenação a eventual ressarcimento de valores pagos, mas de condenação ao pagamento da taxa judiciária pela parte que deu causa ao ajuizamento da demanda, restou sucumbente e não dispõe de isenção legal.

Logo, ainda que o Apelado não tenha antecipado o recolhimento do tributo na origem, por se encontrar sob o pálio da gratuidade de justiça, a taxa é devida pelo Município sucumbente.

No mesmo sentido, são os seguintes precedentes das diferentes Câmaras de Direito Público deste Tribunal, *verbi gratia*:



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER (...). SOLIDARIEDADE. SUS. TAXA JUDICIÁRIA (...). 3. Ainda que tenha firmado acordo de reciprocidade em relação a taxas e contribuições relacionadas ao patrimônio estadual, correta a condenação do Município ao pagamento da taxa judiciária, uma vez que é réu e sucumbente, nos termos do Enunciado 42 do FETJ e do Verbete da súmula 145 deste E. Tribunal de Justiça. Condenação que se reduz para 50% do seu montante, face à isenção do Estado. 4. Conhecimento dos recursos. Desprovimento do primeiro e parcial provimento do segundo.

(TJRJ, 4ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 0800360-20.2022.8.19.0035, Rel. Des. Ricardo Couto de Castro, j. 04.04.2024)

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO CONSTITUCIONAL À SAÚDE E DIREITO ADMINISTRATIVO. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTO PARA TRATAMENTO E CONTROLE DE TRANSTORNO DO ESPECTRO AUTISTA GRAVE (...). QUANTO AO APELO DO 1º RÉU, SUA CONDENÇÃO AO PAGAMENTO DA TAXA JUDICIÁRIA FOI CORRETA, NA MEDIDA EM QUE A HIPÓTESE DOS AUTOS SE AMOLDA PERFEITAMENTE AOS TERMOS DA SÚMULA N.º 145 DO E. TJRJ, EIS QUE O MUNICÍPIO É RÉU NA LIDE E RESTOU SUCUMBENTE. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPAROS, DEVENDO SER MANTIDA NA ÍNTEGRAL. RECURSOS CONHECIDOS E, NO MÉRITO, DESPROVIDOS (...). III. RAZÕES DE DECIDIR: AO CONTRÁRIO DO SUSTENTADO PELO PRIMEIRO RÉU, A LEI DE RECIPROCIDADE TRIBUTÁRIA DO MUNICÍPIO DE NATIVIDADE COM O ESTADO DO RIO DE JANEIRO SOMENTE O ISENTA DO RECOLHIMENTO DA TAXA JUDICIÁRIA NAS HIPÓTESES EM QUE FIGURAR COMO AUTOR DO PROCESSO, DEVENDO PAGÁ-LA, CONTUDO, NAS HIPÓTESES EM QUE FIGURAR COMO RÉU E RESTAR SUCUMBENTE NA LIDE, SEDO EXATAMENTE ESSA A HIPÓTESE DOS AUTOS, RAZÃO PELA QUAL O APELO DEVE SER DESPROVIDO, EIS QUE A SENTENÇA APLICOU CORRETAMENTE A SÚMULA N.º 145 DO E. TJRJ (...). DESSE MODO, IMPÕE-SE O DESPROVIMENTO DOS RECURSOS E A CONSEQUENTE MANUTENÇÃO DA SENTENÇA TAL COMO PROFERIDA. IV. DISPOSITIVO: RECURSOS DE APELAÇÃO CONHECIDOS E DESPROVIDOS, MAJORANDO-SE OS HONORÁRIOS EM 2%, NA FORMA DO ART. 85, §11, DO CPC.



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Pereira de Moraes

(TJRJ, 7ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 0800540-02.2023.8.19.0035, Rel. Des. Maria Paula Gouvea Galhardo, j. 28.10.2025)

DIREITO CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. FORNECIMENTO DE MEDICAMENTOS PELO SUS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE ESTADO E MUNICÍPIO. SUCUMBÊNCIA DO MUNICÍPIO. TAXA JUDICIÁRIA. DISTINÇÃO ENTRE CUSTAS PROCESSUAIS E TAXA JUDICIÁRIA. RESPONSABILIDADE PARCIAL DO MUNICÍPIO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (...). 6. O enunciado nº 42 do FETJ estabelece que, na posição de réu sucumbente, o Município deve recolher a taxa judiciária, ainda que a parte autora seja beneficiária da gratuidade de justiça. 7. Reconhecida a responsabilidade solidária do Estado e do Município no fornecimento de medicamentos, a jurisprudência consolidou que a obrigação do Município pelo pagamento da taxa deve se limitar a 50%, em razão da isenção atribuída ao Estado. IV. DISPOSITIVO E TESE 8. Recurso parcialmente provido.

(TJRJ, 5ª Câmara de Direito Público, Apelação nº 0800889-05.2023.8.19.0035, Rel. Des. Maria Teresa Pontes Gazineu, j. 23.10.2025)

Ante o exposto, voto no sentido de **CONHECER e DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao presente recurso de apelação, para reformar parcialmente a sentença recorrida e condenar o Município de Pirai ao pagamento das parcelas locatícias atrasadas, em relação aos meses de novembro e dezembro de 2021, como também de janeiro a abril de 2022, cujos valores devem ser apurados em liquidação de sentença, incidindo juros desde o vencimento, observando-se a atualização em conformidade com o Tema nº 810 do STF e Tema nº 905 do STJ, até 08.12.2021 e a taxa SELIC de 09.12.2021 a 09.09.2025, nos termos da Emenda Constitucional nº



Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
Sexta Câmara de Direito Público
Gabinete do Desembargador Guilherme Peña de Moraes

113/2021, sendo certo que, a partir de 10.10.2025, devem ser obedecidos os critérios fixados pela Emenda Constitucional nº 136/2025.

Considerando o parcial provimento do recurso, que tornou o Apelante sucumbente em parte mínima do pedido (art. 86, parágrafo único, do CPC), invertem-se os ônus sucumbenciais fixados na sentença, condenando o Apelado ao pagamento de honorários advocatícios sobre o valor da condenação, incidindo os patamares mínimos do art. 85, § 3º, do CPC, e da taxa judiciária, na forma da Súmula nº 145 do TJRJ.

Preclusas as vias impugnativas, providencie a Secretaria a imediata expedição de certidão de trânsito em julgado e respectiva baixa, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, sem a necessidade de retorno dos autos a este Relator.

Rio de Janeiro, data da assinatura digital.

Desembargador Guilherme Peña de Moraes

Relator