PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DÉCIMA QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL Nº 0032699-62.2021.8.19.0209
APELANTE 1: MARIA DAS DORES VIEIRA
APELANTE 2: VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME
APELADO: DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
JUÍZO DE ORIGEM: 4ª VARA CÍVEL DA REGIONAL DA BARRA DA TIJUCA
RELATOR: DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS LOCATÍCIOS. CERCEAMENTO DE DEFESA. LEGITIMIDADE PASSIVA DA FIADORA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de cobrança ajuizada por locador em face de locatária e fiadora para recebimento de aluguéis e encargos locatícios inadimplidos até a entrega das chaves, com cumulação de pedido de indenização por danos morais.

2. A sentença julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar as rés ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos de outubro de 2018 até 31/08/2021 e rejeitou o pedido de indenização por danos morais.

3. As rés interpuseram apelações. Alegaram cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado. Sustentaram ilegitimidade passiva da fiadora, prescrição da cobrança e inconsistências nas planilhas de débito. Requereram também a redistribuição dos ônus sucumbenciais diante da rejeição do pedido de danos morais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

4. Há quatro questões em discussão: (i) saber se houve cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide; (ii) saber se a fiadora tem legitimidade para figurar no polo passivo da ação de cobrança, embora não tenha integrado a ação de despejo; (iii) saber se a cobrança dos aluguéis e encargos observou o prazo prescricional trienal e se as planilhas apresentadas pelo autor são suficientes; e (iv) saber se é cabível o reconhecimento da sucumbência recíproca em razão da improcedência do pedido de danos morais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA:16081 Assinado em 02/10/2026 12:35:09
Local: GAB. DES. ALVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
479
Carimbado Eletronicamente

5. Não houve cerceamento de defesa. As partes foram intimadas para especificar as provas que pretendiam produzir. Uma ré limitou-se a remeter à prova documental já juntada e a outra permaneceu inerte. Operou-se a preclusão. O julgamento antecipado foi autorizado pelo art. 355, I, do CPC.

6. A fiadora é parte legítima na ação de conhecimento destinada à apuração de responsabilidade pelos débitos locatícios. A Súmula 268 do STJ afasta a responsabilidade do fiador apenas na execução do julgado da ação de despejo quando ele não integrou aquela relação processual. Essa limitação não impede sua inclusão em ação autônoma de cobrança fundada no contrato de fiança.

7. A pretensão de cobrança de aluguéis e encargos locatícios submete-se ao prazo prescricional de três anos, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC. Como a ação foi ajuizada em 08/10/2021, apenas a parcela vencida em setembro de 2018 está prescrita. Quanto ao mérito, a inadimplência da locatária é incontroversa. O contrato atribui ao locatário o pagamento de condomínio, IPTU e taxa de incêndio. As rés não comprovaram a quitação desses encargos nem apontaram de forma objetiva erro nos cálculos apresentados pelo autor.

8. É cabível a sucumbência recíproca. O pedido de indenização por danos morais foi integralmente rejeitado e possui expressão econômica própria. Não se trata de decaimento mínimo do autor. Impõe-se, por isso, a redistribuição proporcional das custas e dos honorários advocatícios.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recursos parcialmente providos para reconhecer a sucumbência recíproca, condenar a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor de R$ 20.000,00, a serem rateados entre as rés, e redistribuir as custas processuais na proporção definida no acórdão, mantida a condenação das rés ao pagamento dos aluguéis e encargos locatícios vencidos de outubro de 2018 até 31/08/2021.

Tese de julgamento: "1. Não há cerceamento de defesa quando a parte, intimada para especificar provas, permanece inerte ou deixa de formular requerimento específico fundamentado, legitimando o julgamento antecipado da lid

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
480
Carimbado Eletronicamente

2. A fiadora que não integrou a ação de despejo pode figurar no polo passivo de ação autônoma de cobrança destinada à apuração de sua responsabilidade contratual. 3. A cobrança de aluguéis e encargos locatícios submete-se à prescrição trienal do art. 206, § 3º, I, do CC, contada do vencimento de cada parcela. 4. Incumbe ao locatário e à fiadora comprovar a quitação dos encargos contratuais cuja cobrança impugnam. 5. A rejeição integral de pedido indenizatório com conteúdo econômico relevante impõe o reconhecimento da sucumbência recíproca."

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 370, 373, II, 487, I; CC, arts. 206, § 3º, I, e 818.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmula 268; STJ, AgInt no AREsp 2048388/RS, Rel. Min. Marco Buzzi, Terceira Turma, j. 09.11.2022, DJe 18.11.2022; STJ, AgInt no RMS 61830/MS, Rel. Min. Herman Benjamin, Segunda Turma, j. 01.06.2020, DJe 19.06.2020; STJ, REsp 2110689/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, j. 11.06.2024, DJe 14.06.2024; STJ, AgInt nos EDcl no AREsp 1009154/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 22.08.2017, DJe 06.09.2017.

ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutido este recurso de **APELAÇÃO Nº 0032699-62.2021.8.19.0209,** em que figuram como apelantes **MARIA DAS DORES VIEIRA e VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME,** e apelado **DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

RELATÓRIO

Trata-se de apelações cíveis interpostas pelos réus MARIA DAS DORES VIEIRA e VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME contra sentença proferida pelo juízo da 4ª Vara Cível da Regional da Barra da Tijuca que, **em ação de cobrança**, julgou parcialmente procedente os pedidos articulados na inicial, nos seguintes termos do index 400/402:

"Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e encargos em atraso proposta por DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES EIRELE em face de VIVIANNPARFUM ESTÉTICA BELEZA LTDA ME e de MARIA DAS DORES VIEIRA, alegando, e

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
481
Carimbado Eletronicamente

síntese, que locou à primeira requerida, em julho de 2014, o imóvel situado à Avenida Olegário Maciel, nº 518, loja b, Barra da Tijuca, CEP 22621- 200 RJ, tendo a segunda ré como fiadora. Sustenta que, a partir de abril de 2016, iniciou a falta de pagamento dos aluguéis e taxas pelos réus, sendo proposta ação de despejo em 12/07/2017, com entrega das chaves em 31/08/2021. Assim, requer a condenação das requeridas ao pagamento dos aluguéis e encargos devidos até a data de entrega das chaves, no valor de R$ 810.039,41, bem como de indenização por danos morais. Contestação da fiadora no id. 84, arguindo preliminares de prescrição parcial do débito, em relação àqueles anteriores a 09/10/2018, bem como de ilegitimidade passiva, por não ter sido citada na ação de despejo. No mérito, impugnou a planilha de débito, posto que além de incluir a parcela 09/2018 e integral de 10/2018, também lançou as parcelas do IPTU e das cotas condominiais indevidamente, eis que conforme os documentos de fls.39/43 (valores sem quitação relativos à parte do IPTU 2020) e declarações de fls. 44/46, sem que constasse quem pagou as cotas condominiais relativas aos períodos mencionados. Contestação da requerida VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME no id. 276, arguindo preliminar de prescrição parcial dos débitos. No mérito, apontou que deixou de realizar os pagamentos em razão de dificuldades financeiras oriundas da Pandemia. Réplica nos indexadores 300 e 306. Saneador de id. 331, reconhecendo a prescrição da parcela referente a setembro de 2018, eis que aplicável ao caso concreto, considerando o prazo geral para cobrança de três anos, de acordo com o artigo 206, parágrafo 3º, do CC e a data da distribuição da presente ação. Decisão de id. 389, deferindo a gratuidade de justiça às requeridas. É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR. Possui perfeita aplicação, na hipótese vertente, o artigo 355, I, do Código de Processo Civil, que autoriza o julgamento antecipado da lide, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência. Existindo elementos probatórios bastantes para o pronunciamento do juízo decisório, o julgamento antecipado da lide se impõe, já que os documentos juntados aos autos são suficientes para formar a convicção do Juiz. Trata-se de ação de cobrança de aluguéis e demais encargos em atraso, tendo a parte autora comprovado a existência de contrato de aluguel com as requeridas (locatária e fiadora), o que, sequer, fora objeto de impugnação Inicialmente, afasto a preliminar de ilegitimidade passiva, posto que a fiança é uma mera garantia financeira do contrato, razão pela qual não havia necessidade de ser citada para ação de despejo, podendo aduzir toda matéria de defesa necessária na presente ação. Já tendo sido decidida a questão atinente à prescrição, passo a analisar o mérito. Ante a confissão da inadimplência pela locatária, as alegações de ausência de comprovação de quem realizou o pagamento de encargos locatícios pela fiadora restam prejudicadas. Por fim, tendo em vista que a inadimplência teve início em 2016, data muito anterior ao início da Pandemia, esta não serve como justificativa para a falta dos pagamentos. Dessa forma, comprovado o direito autoral, deve ser julgada procedente em parte a presente ação. Prosseguindo, agora em relação ao pedido de indenização por danos morais, tenho que o inadimplemento contratual, agora reconhecido, com a condenação da

demandadas ao pagamento dos valores devidos, em nada configura constrangimento moral, de modo que esta parcela do pedido não será acolhida. ***Isso posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos contidos na inicial, declarando extinto o feito com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC para condenar os requeridos ao pagamento dos aluguéis e encargos em atraso, desde outubro de 2018 até 31/08/2021, tudo acrescido de juros de 1% ao mês, correção monetária pela UFIR desde a data em que era devido cada pagamento e multa de 10%, conforme planilha acostada ao id. 38, que deverá ser atualizada na fase de liquidação de sentença, JULGANDO IMPROCEDENTE o pedido de indenização por danos morais. Condeno ainda as rés ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor da condenação. P.I. Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se."***

Pretensão recursal da ré MARIA DAS DORES VIEIRA, consoante index 435/448, arguindo o cerceamento de sua defesa, na medida em que impugnou especificamente a ausência de comprovantes de pagamento de IPTU, FUNESBOM e cotas condominiais pela autora, todavia, o magistrado de primeira instância a considerou prejudicada, em razão da confissão da locatária quanto aos aluguéis.

Salienta que a inadimplência do aluguel não presume o desembolso dos encargos pelo locador, devendo-se ser oportunizada a dilação probatória quanto à quitação dos respectivos encargos.

Suscita, ainda, a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda, eis que não participou da ação de despejo nº 0022712-41.2017.8.19.0209, sendo certo que, por não ter integrado a sua relação jurídica e tido ciência de seus termos, não poderá responder pela execução dos valores devidos.

Aduz, também, o transcurso do prazo prescricional trienal à pretensão dos valores locatícios e demais encargos devidos, devendo-se delimitar como base de cálculo 09/10/2018, a fim de evitar enriquecimento sem causa.

Aponta que, que pesa a sucumbência do autor em relação ao pedido de condenação à indenização pelos danos morais provocados, o juízo *a quo* não a condenou ao pagamento dos honorários advocatícios em sua respectiva proporção.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

Acerca do mérito propriamente dito, alega que a planilha juntada pela parte autora, além de incluir a parcela SET/2018 e integral OUT/2018, incluiu as parcelas do IPTU e das cotas condominiais indevidamente, sem que haja informação acerca de quem pagou as cotas condominiais relativas aos períodos mencionados.

Pugna, pois, a apelante, pela anulação da sentença, ante o reconhecimento do cerceamento de sua defesa ou, subsidiariamente, a sua reforma, a fim de que seja reconhecida a sua ilegitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda ou, de maneira alternativa, sejam julgados improcedentes os pedidos articulados na exordial.

Já, por sua vez, **o réu VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME também interpôs recurso de apelação, consoante index 450/453**, suscitando o cerceamento de sua defesa, ante a ausência de apuração dos valores cobrados.

No mérito, sustenta que a planilha apresentada pela parte autora não foi devidamente comprovada, controversos e encargos indevidos, bem como existem inconsistências quanto à cobrança de IPTU e taxas condominiais, sem demonstração clara de responsabilidade ou pagamento.

Por fim, indica que a sentença deixou de condenar a apelada em custas e honorários advocatícios na parte em que foi sucumbente, referente as parcelas cobradas e que foram consideradas prescritas e pelo dano moral julgado improcedente.

Requer, portanto, a anulação da sentença, diante do cerceamento de sua defesa ou, subsidiariamente, a sua reforma, a fim de que os valores relativos à condenação sejam revisados, excluindo encargos indevidos.

Contrarrazões de DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELE (apelação de Maria das Dores Vieira) pelo desprovimento do recurso, nos termos do index 457/461.

A autora DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELE se manifestou em contrarrazões (Viviann Parfum Estética e Beleza LTDA M[illegible] pelo desprovimento do recurso (index 463/465).

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

VOTO

Em juízo de admissibilidade, reconheço a presença dos requisitos intrínsecos e extrínsecos, imprescindíveis à interposição do recurso, pelo que merece ser conhecido.

A matéria devolvida a este Tribunal no presente recurso cinge-se em averiguar, na presente hipótese, eventual cerceamento da defesa dos réus, bem como a ilegitimidade da fiadora para figurar no polo passivo da presente demanda e, no mérito, o transcurso do prazo prescricional para cobrança dos aluguéis tidos por devidos e a legitimidade das planilhas apresentadas pelo autor.

É a lide na sua essência.

Passa-se à análise conjunta dos recursos de apelação, eis que as matérias neles articuladas se interrelacionam.

Em um primeiro momento, antes de se adentrar ao mérito recursal, necessário se faz apreciar a arguição de **cerceamento de defesa** suscitado por ambos os apelantes MARIA DAS DORES VIEIRA e VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME, ante o julgamento antecipado do feito sem que haja sido devidamente instruída a apuração dos valores cobrados.

De tal modo, o juiz é tido como o destinatário imediato das provas, a quem assiste a faculdade de deferir somente aquelas que entender necessárias para a constituição do seu livre convencimento, bem como a iniciativa instrutória para desvelar a verdade possível da narrativa formulada na inicial, como se depreende do artigo 370 do CPC.

Portanto, é possível ao órgão jurisdicional entender pela desnecessidade da produção das provas pleiteadas sem que isto caracterize cerceamento de defesa.

Cabe ressaltar que, na hipótese, o juízo *a quo*, em ato ordinatório de index 315, deu início à fase instrutória do processo, oportunizando às partes a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

possibilidade de manifestação das provas que entendiam pertinentes a se produzir, *in verbis*:

> *"Esclareçam as partes as provas que pretendem produzir, justificadamente"*

Ocorre que, devidamente intimadas, a ré MARIA DAS DORES VIEIRA limitou-se a informar que foram produzidas as provas documentais anexas em sede de defesa (index 322) e, por outro lado, a sociedade empresária ré VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME sequer se manifestou em provas.

Nesse sentido, **precluso o direito de requerer a produção de provas e entendendo o juízo pela desnecessidade de sua produção**, justifica-se o julgamento antecipado do mérito, na forma do art. 355, I, do CPC.

Além do mais, salienta-se que a **preclusão ocorre ainda que haja pedido na petição inicial ou em contestação**, porquanto o requerimento de provas se divide em duas fases, sendo dever da parte apresentar o requerimento específico e fundamentado, após oportunizada pelo juízo a especificação de provas. Esse é o entendimento sedimento no STJ, a saber:

> *"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVO DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. IMPOSSIBILIDADE. NEGATIVA DE PRODUÇÃO DE PROVA PERICIAL. MANIFESTAÇÃO INTEMPESTIVA. PRECLUSÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. 1. A análise de suposta ofensa a dispositivos constitucionais compete exclusivamente ao Supremo Tribunal Federal, nos termos do art. 102, III, da CF/1988, sendo defeso o seu exame no âmbito de recurso especial, ainda que para fins de prequestionamento, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.* ***2. Conforme o entendimento desta Corte Superior, "preclui o direito à prova se a parte, intimada para especificar as que pretendia produzir, não se manifesta oportunamente, e a preclusão ocorre mesmo que haja pedido de produção de provas na inicial ou na contestação, mas a parte silencia na fase de especificação"*** *(AgInt no AgInt no AREsp 1737707/SP, Rel . Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 30/8/2021, DJe 2/9/2021). Aplicação da Súmula 83/STJ. 3. Reverter as conclusões da instância originária - no sentido da preclusão e ausência de cerceamento de defesa - demandaria o revolvimento do acervo fáticoprobatório dos autos, o que se mostra impossível em razão da natureza excepcional da via eleita, consoante enunciado da Súmula n.*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
486
Carimbado Eletronicamente

do Superior Tribunal de Justiça. 4. Agravo interno desprovido. (STJ - AgInt no AREsp: 2048388 RS 2022/0004923-5, Data de Julgamento: 09/11/2022, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 18/11/2022)"

*"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ORDINÁRIO EM MANDADO DE SEGURANÇA. A INDICAÇÃO DAS PROVAS A SEREM PRODUZIDAS, NA PETIÇÃO INICIAL OU NA CONTESTAÇÃO, NÃO AFASTA A NECESSIDADE DE RESPONDER AO CHAMADO DO JUÍZO PARA A ESPECIFICAÇÃO DAS PROVAS. INÉRCIA DA PARTE. PRECLUSÃO. MANDAMUS IMPETRADO CONTRA DECISÃO JUDICIAL. TERATOLOGIA DA DECISÃO IMPUGNADA NÃO EVIDENCIADA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. PRECEDENTES DA CORTE ESPECIAL. 1. Recurso Ordinário em Mandado de Segurança impetrado contra decisão judicial que concluiu: "Em conformidade com firme orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, 'Não há cerceamento de defesa, quando, intimada a parte para especificar provas, esta se mantém silente, ocorrendo a preclusão. Assim sendo, não obstante o requerimento tenha-se dado por ocasião da petição inicial, entendese precluso o direito à prova, na hipótese de a parte omitir-se, quando intimada para a sua especificação' (REsp 1689923/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/10/2017, DJe 19/12/2017). **2. É genérico o protesto pela produção de prova pericial e testemunhal formulado na contestação, sem indicação da sua pertinência e necessidade para a solução da lide**, mormente se destinadas à comprovação do valor de benfeitorias que sequer foram relacionadas, inviabilizando, inclusive, sua caracterização (útil, necessária ou voluptuária, sendo esta última sequer passível de indenização." O recorrente sustenta que a aludida decisão é teratológica. **2. O Tribunal de origem decidiu em consonância com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que entende que não há cerceamento de defesa quando, intimada a parte para especificar provas, esta se mantém silente, ocorrendo a preclusão. Assim sendo, não obstante o requerimento tenha-se dado por ocasião da petição inicial, entende-se precluso o direito à prova, na hipótese de a parte omitir-se quando intimada para a sua especificação**. Precedentes: STJ, AgRg no REsp 1.376.551/RS, Rel. Ministro Humberto Martins, Segunda Turma, DJe 28/6/2013; STJ, AgRg nos EDcl no REsp 1 .176.094/RS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, DJe de 15/6/2012; AgRg no Ag 1.014 .951/SP, Rel. Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, DJe de 4/8/2008. 3."Tendo em vista que a decisão judicial atacada está muito longe de ser considerada manifestamente ilegal ou absurda, deve ser reconhecida a inadequação do presente mandado de segurança, porquanto manejado como mero sucedâneo recursal. Precedentes: AgRg no MS 15.494/DF, Rel. Ministro Gilson Dipp, Corte Especial, DJe 18/10/2011; MS 16.078/AL, Rel . Ministro Castro Meira, Corte Especial, DJe 26/09/2011" (AgRg no RMS 36.493/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 9/3/2012). 4. Agravo Interno não provido. (STJ - AgInt no RMS: 61830 MS 2019/0272567-7, Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data de Julgamento: 01/06/2020, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 19/06/2020)"*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
487
Carimbado Eletronicamente

Assim, descabida a pretendida anulação da referida sentença, eis que **não se verifica na hipótese a ocorrência de violação do princípio do contraditório e cerceamento defesa**, razão pela qual a preliminar merece ser afastada.

Em sentido similar, a **preliminar de ilegitimidade da fiadora MARIA DAS DORES VIEIRA** para figurar no polo passivo da presente demanda também há de ser rejeitada.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça assentou, mediante a edição do verbete da súmula 268, que o fiador que não tenha integrado a relação processual-jurídica na ação de despejo, não poderia ter o seu patrimônio responsabilidade em sede executória, notadamente em razão da ausência de defesa de seus interesses na fase de conhecimento. Transcreve-se:

> *Súmula 268 do STJ: "O fiador que não integrou a relação processual na ação de despejo não responde pela execução do julgado."*

No entanto, no caso em análise, por mais que a ação de despejo (proc. nº 0022712-41.2017.8.19.0209) tenha sido julgado de maneira procedente, sem a inclusão da fiadora no polo passivo da respectiva demanda, cabe ressaltar que estes **autos não se tratam de execução do título executivo decorrente da ação de despejo**, na medida em que se visa justamente reconhecer a pretensão autoral ao recebimento dos valores relativos aos encargos locatícios, cuja responsabilidade recairia sob a fiadora, com base no artigo 818, do Código Civil, nos seguintes termos:

> *Art. 818 do CC: "Pelo contrato de fiança, uma pessoa garante satisfazer ao credor uma obrigação assumida pelo devedor, caso este não a cumpra."*

Dessa forma, tratando-se a presente ação de conhecimento justamente para apuração da responsabilidade da fiadora pelos débitos locatícios, sendo resguardada, nesse sentido, os princípios da ampla defesa e do contraditório, inerentes à proteção de seus interesses materiais, resta por ser **reconhecida a sua legitimidade para figurar no polo passivo da presente demanda.**

Não obstante, verifica-se que a ré argui, como **prejudicial de mérito, ocorrência da prescrição trienal,** com base no Art. 206, §3º, I do Código Civil, r

medida em que decorreu mais de três anos entre a data dos supostos títulos que se pretendem executar, quais sejam, relativos aos encargos locatícios a partir de setembro de 2018, e a data do ajuizamento da demanda.

De fato, o Código Civil estabelece que prescreve no prazo de 03 (três) anos a pretensão relativa aos aluguéis de prédios urbanos e rústicos, *in verbis*:

> *"Art. 206. Prescreve:*
>
> *§3º Em três anos:*
>
> *I - a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos;"*

Aliás, nesse sentido o Eg. Superior Tribunal de Justiça consolidou o respectivo entendimento, conforme se depreende:

> *"RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. LOCAÇÃO. SHOPPING CENTER. DEMANDA QUE DEVE SE REVELAR ÚTIL À PRETENSÃO DE RESSARCIMENTO DO CRÉDITO PORVENTURA APURADO EM SEGUNDA FASE. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO ATINENTE A ESSE CRÉDITO QUE REGULA A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO INICIAL DE EXIGIR CONTAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. PRESCRIÇÃO DECENAL. RECURSO DESPROVIDO. 1. A controvérsia recursal consiste em definir o prazo de prescrição da pretensão de exigir contas do locatário de loja de shopping center em desfavor do locador empreendedor. 2. Nos termos do entendimento delineado no REsp n. 1.608.048/SP (DJe de 1º/6/2018), o prazo prescricional da pretensão de exigir contas somente se sujeitará ao prazo prescricional residual de 10 (dez) anos, previsto no art. 205 do CC, na ausência de prazo legal específico acerca da pretensão ressarcitória decorrente dessa ação de exigir contas, uma vez que a demanda deve se revelar útil à finalidade principal, de restituição do crédito eventualmente apurado em segunda fase.* ***3. Tendo em vista a natureza de típico contrato de locação daquele celebrado entre o lojista e o empreendedor de shopping center e o princípio da gravitação jurídica, extrai-se que o inadimplemento dessas verbas locatícias (principais e acessórias) caracteriza violação ao direito do credor, exsurgindo daí as pretensões de cobrança ou de execução de título extrajudicial (art. 784, VIII, do CPC/2015), as quais se sujeitam ao prazo prescricional de 3 (três) anos, nos termos do art. 206, § 3º, I, do CC/2002.*** *4. Diversa, porém, é a pretensão do lojista locatário oriunda do art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, de exigir contas das despesas que lhe são cobradas e que compõem o valor total do aluguel - abrangendo o principal e os acessórios -, a fim de se demonstrar a comprovação dessas despesas, aferindo, em consequência, o montante efetivamente*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
489
Carimbado Eletronicamente

> *devido. A eventual apuração de cobrança indevida pelo locador dá azo à pretensão de repetição de indébito em favor do locatário, pretensão essa que não se amolda à disciplina prescricional específica do art. 206, § 3º, I, do CC. 5. Segundo definido pela Corte Especial do Superior Tribunal de Justiça, no julgamento dos EAREsp n. 738.991/RS e EREsp n. 1.523.744/RS, a pretensão de repetição de indébito fundada em cobrança indevida sujeita-se ao prazo de prescrição residual de 10 (dez) anos constante do art. 205 do CC. A mesma lógica jurídica incide na repetição de indébito proveniente da ação de exigir contas proposta pelo locatário de loja em shopping center fundada no art. 54, § 2º, da Lei n. 8.245/1991, submetendo-se, desse modo, tais pretensões à prescrição decenal. 6. Recurso especial desprovido. (REsp n. 2.110.689/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 11/6/2024, DJe de 14/6/2024.)"*
>
> *"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. PRESCRIÇÃO TRIENAL. ALUGUÉIS E ACESSÓRIOS AO CONTRATO DE LOCAÇÃO. 1. Julgamento sob a égide do CPC/15.* ***2. O prazo prescricional para a cobrança dos valores referentes aos aluguéis e aos débitos acessórios ao contrato de locação é o trienal.*** *Precedentes. 3. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1009154 RJ 2016/0288517-1, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 22/08/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 06/09/2017)"*

Nesse aspecto, tendo em vista os fatos narrados e os documentos juntados nos autos, bem como a utilização do vencimento da dívida como termo inicial para o transcurso do prazo prescricional, e ao ajuizamento da presente ação no dia 08 de outubro de 2021, tem-se que o triênio prescricional transcorreu apenas em relação aos encargos locatícios vencidos em setembro de 2018.

Contudo, em que pese tais considerações, este fato já viera a ser reconhecido pelo juízo *a quo*, em sede de decisão saneadora (index 331), conforme se destaca:

> *"Acolho, em parte, a prejudicial de prescrição para declarar prescrita a parcela referente a setembro de 2018, eis que aplicável ao caso concreto, considerando o prazo geral para cobrança de três anos, de acordo com o artigo 206, parágrafo 3º, do CC e a data da distribuição da presente ação.(...)"*

Desse modo, neste ponto, não merece ser acolhida referida irresignação, haja vista que decidida pelo juízo de primeira instância, restando superada a questão relativa à questão da prescrição.

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
490
Carimbado Eletronicamente

Ultrapassada às preliminares suscitadas, bem como a prejudicial de mérito arguida, passa-se à **análise do mérito** propriamente dito.

Trata-se, em síntese, de ação de cobrança ajuizada por DOHER E FEITAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, representada por MONICA FEITAL DOHER, em face da locatária VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME, representada por seus sócios VIVIAN DE FATIMA VIEIRA DA SILVA e ALEXANDRE ABRAAO JNOUB, e a fiadora MARIA DAS DORES VIEIRA, em razão de sua inadimplência quanto aos encargos locatícios.

O juízo *a quo*, nos termos da sentença prolatada no index 400/402, julgou parcialmente procedente os pedidos articulados na exordial, a fim de condenar a parte ré ao pagamento dos valores correspondentes aos aluguéis desde outubro de 2018, sob o seguinte fundamento:

> *"(...)Ante a confissão da inadimplência pela locatária, as alegações de ausência de comprovação de quem realizou o pagamento de encargos locatícios pela fiadora restam prejudicadas.*
>
> *Por fim, tendo em vista que a inadimplência teve início em 2016, data muito anterior ao início da Pandemia, esta não serve como justificativa para a falta dos pagamentos.*
>
> *Dessa forma, comprovado o direito autoral, deve ser julgada procedente em parte a presente ação.(...)"*

A partir daí, insurgem-se os réus MARIA DAS DORES VIEIRA VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME, por meio destes recursos de apelação, em face da condenação ao pagamento dos encargos locatícios, na medida em que, no seu entendimento, há inconsistências nas planilhas apresentadas pela parte autora, de modo que não se encontram amparadas pelos documentos hábeis a se comprovar quem arcou com o pagamento dos valores referentes às cotas condominiais, à taxa de incêndio e IPTU.

Todavia, tal tese não merece prosperar.

Com efeito, em observância ao conjunto probatório colacionado aos autos, notadamente as razões de fato e de direito expostas em sede de defesa, há

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
491
Carimbado Eletronicamente

se reputar como incontroversa a inadimplência da locatária VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME quanto ao pagamento dos aluguéis, uma vez, além de sequer ter sido impugnada ou contraditada pelos réus, pelo contrário, eis que justificada em razão dos efeitos da pandemia da COVID-19, também é necessário pontuar o trâmite da ação de despejo (proc. nº 0022712-41.2017.8.19.0209), do qual culminou na desocupação voluntária do imóvel em função da ausência de cumprimento de suas obrigações locatícias.

Nesse aspecto, denota-se que tão apenas vieram a ser contestadas as parcelas cobras a título de taxa de condomínio, IPTU e taxa de incêndio, tendo em vista que supostamente já haviam sido pagas.

Em verdade, da análise do contrato de locação (index 29/37), tem-se como de responsabilidade do locatário o pagamento dos respectivos encargos, conforme disposto na cláusula 6º do referido documento contratual:

> *"O LOCATÁRIO é obrigada a:*
>
> *(...)*
>
> *VIII - Pagar as despesas de consumo de força e luz, bem como, de água e esgoto;*
>
> *XI - Pagar as despesas ordinárias e extraordinária· do condomínio, não vedadas em lei, até seus respectivos vencimentos;*
>
> *(...)*
>
> *XIll - Pagar os impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, as taxas de coleta de lixo, prevenção e extinção de incêndio, água e esgoto, antes de seus vencimentos, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, assim como os prêmios de seguro facultativo, contra risco do imóvel locado e respectiva renda, contratados pelo LOCADOR em companhia seguradora e por corretores de sua confiança, por valor não inferior a 100 (cem) vezes o valor do aluguel."*

Todavia, muito embora se reconheça a obrigação da locatária ao pagamento dos respectivos encargos, não se verifica qualquer documento ou elemento probatório capaz de evidenciar a sua efetiva quitação, ou, até mesmo, comprovantes de depósito ou transferência bancária, ônus que incumbia ao réu, nos termos do Art. 373, II do CPC.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
492
Carimbado Eletronicamente

Por outro lado, a parte autora efetivamente comprovou os fatos mínimos constitutivos de seu direito, tendo em vista que, a teor dos documentos juntados em index 39/47, dos quais se depreendem os valores arcados pelo locador, como também a planilha discriminada do débito (index 38), coadunam-se com a narrativa fática exposta em sua exordial.

Neste ponto, cabe destacar que, muito embora ambos os apelantes tenham aduzido supostas inconsistências na **planilha trazida pelo autor, deixaram de indicar especificamente e objetivamente eventuais erros** ou contradições existentes nos cálculos apresentados e, do mesmo modo, por nenhum momento apontaram os valores dos quais entendiam por ser corretos, dever processual que lhe era conferido.

Portanto, impõe-se o reconhecimento da inadimplência dos aluguéis e demais encargos locatícios vencidos a partir de outubro de 2018 até 31 de agosto de 2021, ante a ausência de comprovação de seu efetivo pagamento.

Acerca do tema, a jurisprudência deste Eg. Tribunal de Justiça em casos análogos:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUERES. PEDIDO RECONVENCIONAL DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO E DE PROCEDÊNCIA DO PEDIDO PRINCIPAL PARA DECRETAR O DESPEJO E CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DOS ALUGUERES VENCIDOS DESDE 23/5/2009. RECURSO DO RÉU. 1. O recurso não merece ser conhecido quanto à tese de ausência de comprovação do valor do aluguel mensal (R$ 600,00), vez que apenas deduzida em sede de apelação e não apreciada pelo Juiz de primeiro grau, tratando-se de inovação recursal, a qual é vedada, sob pena de violação aos princípios do contraditório, do devido processo legal e do duplo grau de jurisdição. 2. A controvérsia se cinge em analisar se é devida a condenação do réu, ora apelante, ao pagamento dos alugueres vencidos desde 23/5/2009, bem como se deve ser mantido o despejo. 3. Locação verbal que é incontroversa, sendo a tese de defesa no sentido de que o locador falecido sempre recebeu o aluguel em mãos, mas nunca lhe deu recibo, bem como que alguns locatícios foram compensados por serviços prestados aos herdeiros do de cujus e por indenização trabalhista. 4. A mídia anexada aos autos como suposta prova da adimplência não demonstra o pagamento dos alugueres, tratando-se apenas de diálogo entre três pessoas, cujo vínculo com locador não se pode inferir. 5. As alegações de que os alugueres fora*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
493
Carimbado Eletronicamente

pagos por montantes recebidos em acordo judicial ou em troca de prestação de serviços são teses extemporâneas que não se enquadram na hipótese do art. 342 do CPC e, ademais, não restaram comprovadas, pois os documentos anexados com este fim não mencionam relação com a locação e tampouco os valores correspondem ao débito de mais de 15 anos de inadimplência. ***6. Apelante que não trouxe aos autos recibo de pagamento ou outra prova apta a comprovar a aduzida adimplência, estando o despejo autorizado com base no art. 9º, III, da Lei nº 8.245/90. 7. O demandado não se desincumbiu do ônus que lhe incumbia, consoante art. 373, II, do CPC/2015, restando escorreito o decreto de despejo e a sua condenação a pagar os locatícios vencidos desde 23/5/2009****. Precedente: 0006702-72.2020.8.19.0028 ¿ Apelação - Des(A). Andrea Maciel Pacha - Julgamento: 23/01/2023 - Terceira Câmara Cível. 8. Desnecessidade de referência a todos os normativos legais ou jurisprudenciais trazidos pelas partes. Precedente: 0022984-42.2012.8.19.0037 - Apelação - Des(a). Cristina Tereza Gaulia - Julgamento: 12/04/2016 - Quinta Câmara Cível. Recurso parcialmente conhecido e, nesta extensão, desprovido, majorando-se os honorários sucumbenciais, em desfavor do réu/apelante, para 11% sobre o valor da condenação, na forma do art. 85, § 11, do CPC, observada a gratuidade de justiça. (0011304-04.2015.8.19.0054 - APELAÇÃO. Des(a). MARIANNA FUX - Julgamento: 17/09/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL)"*

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. ***AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA****. CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL. ALEGADO VÍCIO DE CONSENTIMENTO NÃO COMPROVADO.* ***INADIMPLÊNCIA CONFESSADA E NÃO PURGADA****. MANUTENÇÃO DA RESCISÃO CONTRATUAL E COBRANÇA DOS ALUGUÉIS. CLÁUSULA PENAL VÁLIDA. SENTENÇA PARCIALMENTE PROCEDENTE MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. I. CASO EM EXAME 1.Apelação interposta por locatária contra sentença que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança e rescisão contratual, declarou rescindido o contrato de locação comercial, condenou a ré ao pagamento de aluguéis vencidos e vincendos até a entrega das chaves, bem como da multa contratual, e extinguiu o pedido de despejo pela perda superveniente do objeto. A ré sustenta vício de consentimento na assinatura do contrato, pagamento de aluguel não considerado e onerosidade excessiva da multa. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2.Há três questões em discussão: (i) definir se o contrato de locação comercial firmado entre as partes é nulo por vício de consentimento; (ii) estabelecer se houve comprovação de pagamento dos aluguéis vencidos, especialmente o mês de novembro de 2022; (iii) determinar se é devida a cobrança dos aluguéis, encargos e multa contratual diante da inadimplência não purgada. III. RAZÕES DE DECIDIR 3.Reconhece-se que o contrato de locação está comprovado nos autos (indexador 49672098), inexistindo demonstração concreta de coação, razão pela qual se afasta alegação de vício de consentimento.* ***4.Afirma-se qu incumbia à ré comprovar a quitação dos aluguéis e encargos, ôn que não foi atendido, pois nenhum recibo válido foi apresentad***

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
494
Carimbado Eletronicamente

> ***para demonstrar o pagamento do mês de novembro de 2022 ou dos meses subsequentes.*** *5.Verifica-se que a ré não exerceu o direito de purgar a mora no prazo legal de 15 dias, previsto na Lei de Locações, permanecendo inadimplente durante todo o período contratual indicado na inicial.* ***6.Conclui-se que a inadimplência restou confessada e não refutada, impondo-se a manutenção da cobrança dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a entrega das chaves (id. 63213750).*** *7.Mantém-se a validade da cláusula penal prevista na cláusula décima do contrato, pois não demonstrada onerosidade excessiva ou abuso, tratando-se de consequência legal do inadimplemento contratual. 8.Ajustam-se, de ofício, os critérios de juros e correção monetária segundo a Lei 14.905/24 e Tema 1368 do STJ. IV. DISPOSITIVO E TESE 9.Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1.A alegação de vício de consentimento exige prova robusta, não se presumindo coação em contrato de locação regularmente formalizado.* ***2.Incumbe ao locatário comprovar a quitação dos aluguéis e encargos locatícios, não se desincumbindo do ônus mediante alegações genéricas ou recibos unilaterais****. 3. A não purgação da mora no prazo legal impõe a rescisão do contrato e o pagamento dos valores vencidos e vincendos até a entrega das chaves. 4.A cláusula penal por inadimplemento é válida quando expressamente pactuada e inexistente prova de abuso ou onerosidade excessiva. Dispositivos relevantes citados: CPC, art. 485, VI, e 85, §2º; Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91); Lei 14.905/24. Jurisprudência relevante citada: Tema 1368 do STJ (juros e correção monetária). (0807814-19.2023.8.19.0002 - APELAÇÃO. Des(a). ALEXANDRE EDUARDO SCISINIO - Julgamento: 03/12/2025 - DECIMA QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 20ª CÂMARA CÍVEL)"*

Por fim, os apelantes MARIA DAS DORES VIEIRA e VIVIANNPARFUM ESTÉTICA E BELEZA LTDA ME, alegam que a **parte autora deveria ter sido condenada em custas e honorários advocatícios na parte em que foi sucumbente**, diante da improcedência do pedido da condenação pelos danos morais provocados, bem como o reconhecimento parcial da prescrição das parcelas cobradas.

Em vista disso, de fato, o juízo de primeiro grau julgou improcedente a pretensão autoral à condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais, sem, contudo, condená-lo ao pagamento de custas e honorários na proporção de sua sucumbência, nos seguintes termos (index 430/431):

> *"(...)Em sentido contrário, não há que se falar em condenação da parte embargada em verbas sucumbenciais diante do indeferimento de parcela do pedido, em razão da aplicação da teoria da causalidade, pel que tais verbas devem ser aplicadas apenas a quem deu causa à aç no caso as embargantes.(...)"*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
495
Carimbado Eletronicamente

Ocorre que, no caso em questão, vê-se que a pretensão indenizatória de cunho extrapatrimonial veio a ser rejeitada em sua totalidade e, dada a sua relevância econômica, não se pode afirmar que a **parte autora decaiu em parte mínima do pedido**, impondo, assim, a distribuição proporcional das custas e honorários.

Desta feita, a parte autora há de ser condenada ao pagamento de custas e honorários advocatícios na proporção de sua sucumbência, qual seja, o valor pretendido da pretensão condenatória ao pagamento dos danos morais, que é de R$ 20.000,00 (vinte mil reais)

Logo, a sentença merece reforma nesse ponto, tão apenas para fixar a distribuição dos ônus sucumbenciais.

Por força de tais fundamentos, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO a ambos os recursos**, a fim de reconhecer a sucumbência recíproca e, por consequência, **CONDENAR** a parte autora ao pagamento dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre R$ 20.000,00 (vinte mil reais), cuja verba total deverá ser rateada pelos réus, bem como ratear as custas processuais em 50% para cada polo passivo da relação processual

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2026.

DES. ÁLVARO HENRIQUE TEIXEIRA DE ALMEIDA
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ