

**PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Apelação n.º 0133080-91.2019.8.19.0001

**APELANTE: ESPÓLIO DE ELIAS LUTIFI
APELADO: MONICA RIBEIRO BARBOSA**

Relatora: Des. Mônica Maria Costa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. FALECIMENTO DO LOCATÁRIO NO CURSO DO PROCESSO. SUCESSÃO PROCESSUAL PELO ESPÓLIO. ALEGAÇÃO DE CESSÃO VERBAL DA LOCAÇÃO A TERCEIRO OCUPANTE. INEXISTÊNCIA DE ANUÊNCIA EXPRESSA E POR ESCRITO DA LOCADORA. ARTIGO 13 DA LEI Nº 8.245/91. INFRAÇÃO CONTRATUAL. MANUTENÇÃO DA RESPONSABILIDADE DO LOCATÁRIO ORIGINÁRIO E SEU ACERVO HEREDITÁRIO ATÉ A EFETIVA DATA DA CONSTATAÇÃO DO ABANDONO DO IMÓVEL. MANUTENÇÃO INTEGRAL DA SENTENÇA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

1. Cuida-se de ação de despejo c/c cobrança de alugueres objetivando a decretação do despejo e o recebimento dos alugueres e encargos inadimplidos relativos ao imóvel objeto do contrato de locação não residencial.

2. A sentença julgou extinto o feito, sem resolução do mérito, na forma do art. 485, IX, do CPC, com relação ao pleito autoral de desalijo direcionado ao 2º réu e julgou improcedente a pretensão autoral relativa à cobrança em relação ao 2º réu. Tendo julgado procedente a pretensão autoral em relação ao 1º réu (Espólio de Elias Lutifi) quanto ao pleito de cobrança dos alugueres e encargos inadimplidos, relativos ao imóvel objeto do contrato de locação, até a data do seu abandono.

3. Na espécie, a controvérsia cinge-se em verificar a ocorrência/validade de suposta cessão verbal da locação a terceiro e a consequente exoneração de

responsabilidade do locatário original (cedente), cujo polo passivo passou a ser ocupado pelo seu Espólio.

4. O artigo 13 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) é peremptório ao dispor que a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

5. Por sua vez, o contrato entabulado pelas partes veda a sublocação, a transferência ou subrogação do imóvel em tela, sem prévia autorização por escrito da locadora, conforme cláusula sexta, sendo a inobservância da referida cláusula motivo de rescisão contratual.

6. Na espécie, inexistente qualquer documento escrito que comprove a anuência da locadora, ora apelada, com a alegada transferência da posição contratual.

6. A jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a ocupação do imóvel por terceiros, sem o consentimento formal e por escrito do locador, caracteriza mera relação de fato (sublocação ou cessão ilegítima), incapaz de transferir os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação original. Precedentes.

7. *In casu*, o locatário originário e, após seu falecimento, o seu Espólio, permanece integralmente responsável pelo adimplemento dos aluguéis e encargos até a imissão na posse ou constatação do abandono.

8. Diante de tais considerações, a manutenção da sentença é medida de rigor.

9. Majoração da verba honorária sucumbencial em grau recursal.

10. Desprovimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº. **0133080-91.2019.8.19.0001**, em que é apelante **ESPÓLIO DE ELIAS LUTIFI** e apelado **MONICA RIBEIRO BARBOSA**.

ACORDAM os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, **EM JULGAR O RECURSO**, nos termos da certidão de julgamento lavrada pela Secretaria deste Egrégio Órgão Julgador.

VOTO

Trata-se de ação de despejo c/c cobrança de alugueres ajuizada por **MONICA RIBEIRO BARBOSA** em face de **ELIAS LUTIFI**, objetivando a decretação do despejo e o recebimento dos alugueres e encargos inadimplidos relativos ao imóvel objeto do contrato de locação não residencial.

Após o regular trâmite do feito, foi proferida sentença no id 416 que julgou extinto o feito sem resolução do mérito, na forma do art. 485, IX, do CPC, com relação ao pleito autoral de desalijo direcionado ao 2º réu LUIZ CARLOS RIBEIRO, bem como julgou improcedente a pretensão autoral relativa à cobrança em relação ao 2º réu LUIZ CARLOS RIBEIRO e julgou extinto o processo com resolução do mérito, na forma do art. 487, I, do CPC. Custas e honorários, fixados estes em 10% sobre o valor da causa, pela autora, observado o disposto no artigo 98, § 3º, do CPC.

A sentença julgou procedente a pretensão autoral em relação ao 1º réu ESPÓLIO DE ELIAS LUTIFI, representado por sua inventariante SANDRA CAMACHO LUTIFI, e julgou extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, quanto ao pleito de cobrança dos aluguéis e encargos impagos, relativos ao imóvel objeto do contrato de locação de fls. 15/28, situado na Rua Álvaro Alvim nº. 37 Sala 1.014, Centro, nesta cidade, para:

- (i) declarar rescindido o contrato de locação firmado entre as partes;
- (ii) condená-lo ao pagamento das parcelas vencidas até outubro/2021, no total de R\$ 96.085,63, acrescidos de correção monetária desde outubro/2021 e de juros, mês a mês, desde a citação;
- (iii) condená-lo ao pagamento dos aluguéis vincendos até data de 10/02/2025 (data da constatação do abandono do imóvel, conforme certidão de fl. 396), corrigidos monetariamente a contar de cada vencimento, acrescido de juros de mora, mês a mês, a contar da citação, sendo certo, em ambos os casos, a correção monetária deverá ser aplicada pelos índices do IPCA e os juros pela taxa Selic, deduzido o índice de atualização monetária, nos termos da Lei n.º 14905 de 28/06/2024 e da Resolução CMN 5.171 de 29/08/2024;
- (iv) condená-lo ao pagamento da multa contratual no valor de três alugueres vigentes, expressa na Cláusula Décima Terceira do Contrato de Locação.

Condenada, ainda, a parte ré ao pagamento das despesas processuais e de honorários advocatícios de 10% sobre o valor da

condenação. Determinada a expedição de mandado de intimação ao 1º réu, com prazo de 15 (quinze) dias, para que desocupe o imóvel, retirando seus bens e pertences, caso queira, sob pena, em caso de inércia, de encaminhamento destes ao depósito público.

Opostos embargos de declaração (id 426), foram rejeitados (id 440).

Recurso de apelação do réu no id 443. Requer, preliminarmente, a concessão do benefício da gratuidade de justiça. Tece uma breve síntese da demanda, aduzindo que embora o contrato de locação objeto da presente demanda tenha sido, originalmente, firmado entre a autora e o falecido Elias Lutifi, há mais de uma década, o imóvel passou a ser ocupado por LUIZ CARLOS RIBEIRO, o qual exerceu a posse direta do bem, bem como se declarou responsável pelo débito, e requereu a sua inclusão no polo passivo da demanda, além de ter afirmado que pagava os aluguéis e encargos diretamente às prepostas da locadora caracterizando anuência tácita.

Sustenta ter a sentença incorrido em extremo formalismo ao exigir prova documental assinada pela locadora para reconhecer a cessão, desconsiderando completamente a realidade fática demonstrada nos autos.

Acrescenta que a jurisprudência pacífica admite a anuência tácita do locador quando este tem ciência da ocupação por terceiro, aceita pagamentos diretos e mantém relação prolongada sem oposição.

Alega que a manutenção da condenação exclusiva do Espólio viola os princípios da boa-fé objetiva, da vedação ao enriquecimento sem causa e da verdade real, impondo obrigação desproporcional a quem não mais exercia a posse, não explorava o imóvel e não auferia qualquer benefício econômico.

Argumenta que, ainda se entenda pela manutenção formal do contrato originário, é juridicamente imperioso reconhecer que os débitos posteriores à cessão fática não podem ser imputados integralmente ao Espólio, devendo ao menos ser reconhecida a responsabilidade exclusiva ou solidária de Luiz Carlos pelo período de ocupação direta.

Invoca jurisprudência que entende favorável à tese sustentada e pede, por fim, o provimento do recurso, com a reforma da sentença, para que reconhecida a cessão da locação com anuência tácita da locadora, além da exclusão ou, subsidiariamente, a limitação da responsabilidade do Espólio, afastando-se a condenação pelos débitos relativos ao período de ocupação de Luiz Carlos. E, subsidiariamente, o reconhecimento da

responsabilidade solidária ou exclusiva do cessionário, com a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

O recurso é tempestivo e o apelante requereu a concessão do benefício de JG (id 456), com contrarrazões no id 460.

É o relatório.

Inicialmente, defere-se o benefício de gratuidade de justiça tão-somente para fins de apreciação do presente recurso.

O recurso preenche os requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade.

Na espécie, a controvérsia cinge-se em verificar a existência/validade de suposta cessão verbal da locação a terceiro (Luiz Carlos Ribeiro) e à consequente exoneração de responsabilidade do locatário original (cedente), cujo polo passivo passou a ser ocupado pelo seu Espólio.

O artigo 13 da Lei nº 8.245/91 (Lei do Inquilinato) é peremptório ao dispor que a cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel dependem do consentimento prévio e escrito do locador. O § 1º do mesmo dispositivo afasta, expressamente, a hipótese de presunção de consentimento pela mera demora do locador em manifestar sua oposição.

Confira-se:

“Art. 13. A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador.

§ 1º Não se presume o consentimento pela simples demora do locador em manifestar formalmente a sua oposição.

§ 2º Desde que notificado por escrito pelo locatário, de ocorrência de uma das hipóteses deste artigo, o locador terá o prazo de trinta dias para manifestar formalmente a sua oposição.”

Por sua vez, o contrato entabulado pelas partes veda a sublocação, a transferência ou a subrogação do imóvel em tela, sem prévia autorização por escrito da locadora, conforme cláusula sexta, sendo a inobservância da referida cláusula motivo de rescisão contratual (id 15/28).

Na espécie, inexistente qualquer documento escrito que comprove a anuência da locadora, ora apelada, com a alegada transferência da posição contratual.

Ressalte-se que, embora o apelante sustente que a própria narrativa inicial da autora reconhece que terceiro ocupava o imóvel - o que afastaria a clandestinidade -, na verdade, a petição inicial relata o oposto: que o pai da autora foi ao local e foi surpreendido ao ser atendido por pessoa estranha ao contrato (id 03).

O argumento do apelante de que houve "anuência tácita" pelo suposto pagamento direto de aluguéis por parte do terceiro não se sustenta, eis que os pagamentos efetuados por terceiro interessado ou em nome do locatário original configuram mera assistência ou cumprimento de obrigação por conta e ordem do contratante, não possuindo o condão de operar a novação subjetiva ou a cessão do contrato à revelia da locadora.

A jurisprudência deste E. Tribunal de Justiça é pacífica no sentido de que a ocupação do imóvel por terceiros, sem o consentimento formal e por escrito do locador, caracteriza mera relação de fato (sublocação ou cessão ilegítima), incapaz de transferir os direitos e obrigações decorrentes do contrato de locação original.

A propósito:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM PEDIDOS DE DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DE COBRANÇA DE ENCARGOS LOCATÍCIOS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO AOS TRÊS PRIMEIROS DEMANDADOS E DE IMPROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO À QUARTA RÉ. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS VENCIDOS. PRETENSÃO RECURSAL DE REFORMA DA SENTENÇA. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR RECURSAL ATINENTE À IMPUGNAÇÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA DEFERIDA À PARTE AUTORA. CONTRATO PRORROGADO POR PRAZO INDETERMINADO CUJA EXTINÇÃO QUE SE DÁ COM A DEVOLUÇÃO DO BEM. ENCARGOS LOCATÍCIOS DEVIDOS ATÉ A RETOMADA DO IMÓVEL. RECURSO DESPROVIDO.

I- Caso em exame

1- A controvérsia diz respeito a contrato de locação comercial firmado entre a autora e a primeira ré, com fiança dos segundo e terceiro réus. 2- A demandante alegou inadimplemento contratual, consubstanciado

na ocupação irregular do imóvel por terceira pessoa (quarta ré), na ausência de autorização para sublocação e na inadimplência de encargos locatícios. 3- A sentença julgou procedentes os pedidos somente em relação à locatária e aos fiadores, declarando rescindido o contrato e condenando-os ao pagamento dos débitos locatícios. 4- Em apelação, os réus impugnaram a gratuidade de justiça concedida à autora e buscaram afastar sua responsabilidade, alegando que o contrato já havia sido extinto e que outra pessoa, alheia à relação processual, teria passado à condição de locatária.

II- Questão em discussão

5- As questões discutidas são: (i) o cabimento da gratuidade de justiça concedida à autora; e (ii) a existência de prova do término da relação contratual entre os recorrentes e a recorrida.

III- Razões de decidir

6- A parte autora apresentou declaração de hipossuficiência cujo teor não é infirmado por qualquer prova constante dos autos. 7- Os rendimentos dela são compatíveis com a alegada situação de insuficiência de recursos e com a isenção concedida aos idosos por meio do art. 17, inciso X, da Lei n. 3.350/1999. 8- Manutenção do benefício. 9- A extinção do contrato de locação prorrogado por prazo indeterminado pressupõe a devolução do imóvel, que geralmente se concretiza com a entrega das chaves ao locador. 10- Os recorrentes não apresentaram termo de rescisão contratual ou de vistoria, tampouco recibo de entrega de chaves, e a locadora só retomou o bem após o cumprimento do mandado judicial de imissão na posse. 11- **A ocupação do imóvel por outra pessoa não elidiu a responsabilidade contratual dos apelantes, pois a avença permanecia vigente. 12- Também não se pode cogitar de cessão da posição contratual da locatária, na medida em que essa hipótese pressupõe o consentimento prévio e por escrito do locador. 13- A locatária e os fiadores permanecem responsáveis pelos encargos da locação até a data da imissão da autora na posse do imóvel.**

IV- Dispositivo

14- Recurso conhecido e desprovido.

Dispositivos relevantes citados: art. 99, § 3º, do CPC; art. 17, inciso X, Lei Estadual n. 3.350/1999; arts. 13; 39; e 56, parágrafo único, da Lei n. 8.245/1991.

Jurisprudência relevante citada: enunciado n. 134 da Súmula do TJRJ; TJRJ, 0293311-24.2021.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). SÔNIA DE FÁTIMA DIAS - Julgamento: 19/09/2023 - VIGESIMA SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO ANTIGA; 0095287-84.2020.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). SANDRA SANTARÉM CARDINALI - Julgamento: 13/08/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO, ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL.

(0910911-38.2023.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDA XAVIER DE BRITO - Julgamento: 23/07/2025 - TERCEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 18ª CÂMARA CÍVEL))

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO LOCADOR PARA A SUBLOCAÇÃO. AUSÊNCIA DE PROVAS QUANTO A REALIZAÇÃO DE UMA NOVA LOCAÇÃO ENTRE A AUTORA E TERCEIRO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Apelação interposto por locatários de sentença que deu pela procedência dos pedidos para declarar rescindido o contrato de locação em 20.08.20 e condenar os réus ao pagamento de todos os alugueres e encargos da locação vencidos.

1. Na cessão ou sublocação dos contratos de locação é necessária a anuência expressa e escrita do locador. Inteligência ao art. 13 da Lei nº 8.245 /91.

2. Contrato de locação que veda a sublocação não consentida pelo locador, tendo a cláusula 9ª redação clara e inequívoca quanto à exigência de consentimento prévio e por escrito, não havendo nos autos qualquer indício de prova da concordância do senhorio relativamente à ocupação do imóvel por terceiro.

3. Inafastável o entendimento lançado na sentença recorrida, no sentido do inadimplemento contratual pelo locatário, pela realização de sublocação expressamente vedada pelo contrato.

4. Recurso a que se nega provimento.

(0017526-35.2020.8.19.0208 - APELAÇÃO. Des(a). FERNANDO FOCH DE LEMOS ARIGONY DA SILVA

- Julgamento: 11/11/2024 - SEGUNDA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 3ª CÂMARA CÍVEL))

In casu, o locatário originário — e, após seu falecimento, o seu Espólio — permanece integralmente responsável pelo adimplemento dos aluguéis e encargos até a imissão na posse ou constatação do abandono.

Desta forma, afasta-se a tese de violação à boa-fé objetiva ou de enriquecimento sem causa da locadora. Como o vínculo contratual foi firmado exclusivamente pelo *de cujus*, o Espólio deve responder pelos débitos gerados até a data da certidão de verificação de abandono do imóvel (10/02/2025).

A sentença de primeiro grau deu correta solução à lide, aplicando com precisão as normas do Código de Processo Civil e da Lei nº 8.245/91, inclusive no que tange à atualização do débito pelos novos parâmetros da Lei nº 14.905/2024.

Diante de tais considerações, a manutenção da sentença é medida de rigor.

Com efeito, tendo sido a parte autora vencida em primeira instância e no julgamento deste recurso, há que se “majorar” a verba honorária, como dispõe o artigo 85, § 11, a fim de remunerar o advogado da parte contrária pelo trabalho adicional desenvolvido na fase recursal.

Portanto, devem os honorários sucumbenciais ser majorados para 12% sobre o valor condenação, de acordo com o art. 85, § 2º do CPC.

Isto posto, VOTO no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso.

Honorários recursais majorados para 12% sobre o valor da causa, de acordo com o art. 85, § 11 do CPC.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de 2026.

Mônica Maria Costa
Desembargadora Relatora