



Apelação Cível nº: 0801879-82.2023.8.19.0071

Apelante: GEDEÃO GRACIANI

Apelados: (1) JOSEFINA CORRADI SABADINI

(2) FERNANDA CORRADI SABADINI

(3) ELAINE CORRADI SABADINI

Relatora: Desembargadora Nádia Maria de Souza Freijanes

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. SUBLOCAÇÃO. INADIMPLÊNCIA. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE A AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS, DETERMINANDO A RESCISÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, A CONDENAÇÃO DO RÉU AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS ATÉ A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, A TRANSFERÊNCIA DA DÍVIDA DE ENERGIA PARA O NOME DO LOCATÁRIO, ALÉM DO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. INCONFORMISMO DO RÉU QUE ALEGOU AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELOS DÉBITOS LOCATÍCIOS E CONSUMO DE ENERGIA, SOB A JUSTIFICATIVA DE QUE O IMÓVEL FOI SUBLOCADO A TERCEIROS COM A CIÊNCIA DAS LOCADORAS, DEVENDO OS NOVOS OCUPANTES SEREM INCLUÍDOS NA LIDE. A CONTROVÉRSIA CONSISTE EM DEFINIR SE (I) CABÍVEL O CHAMAMENTO AO PROCESSO DOS SUBLOCADORES, (II) O LOCATÁRIO PODE SER EXIMIDO DA RESPONSABILIDADE PELOS DÉBITOS LOCATÍCIOS EM RAZÃO DA SUBLOCAÇÃO ALEGADA E (III) A INSCRIÇÃO DO NOME DA AUTORA NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES ENSEJA INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. O CONTRATO DE LOCAÇÃO PREVIA EXPRESSAMENTE A VEDAÇÃO À SUBLOCAÇÃO SEM CONSENTIMENTO PRÉVIO E POR ESCRITO DAS LOCADORAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 13 DA LEI Nº 8.245/1991. A AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO FORMAL AFASTA QUALQUER



RESPONSABILIDADE DOS LOCADORES EM RELAÇÃO AOS TERCEIROS QUE OCUPARAM O IMÓVEL. VIOLAÇÃO AO ARTIGO 13 DA LEI 8.245/1991. IMPOSSIBILIDADE DE CHAMAMENTO AO PROCESSO. SUBLOCAÇÃO IRREGULAR EM CONTRARIEDADE A CLÁUSULA 11 DO CONTRATO CELEBRADO ENTRE AS PARTES. O DEVER DO LOCATÁRIO DE PAGAR PONTUALMENTE OS ALUGUÉIS E ENCARGOS É INEQUÍVOCO, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 23, I, DA LEI Nº 8.245/1991, SENDO CORRETA SUA RESPONSABILIZAÇÃO PELOS DÉBITOS LOCATÍCIOS ATÉ A EFETIVA ENTREGA DO IMÓVEL. A CONDENAÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANO MORAL DEVE SER AFASTADA, POIS, APESAR DA INSCRIÇÃO DO NOME DA AUTORA NOS CADASTROS DE INADIMPLENTES, NÃO HOUE COMPROVAÇÃO DE QUE A DÍVIDA JUNTO À CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA ESTAVA VINCULADA AO IMÓVEL LOCADO, ÔNUS QUE CABIA À PARTE AUTORA NOS TERMOS DO ARTIGO 373, I, DO CPC. AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO A TÍTULO DE DANOS MORAIS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível em referência, em que constam como partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a Décima Segunda Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça deste Estado, por unanimidade, em **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto do Relator.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de ação de Despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança e indenização por danos morais proposta por **JOSEFINA CORRADI SABADINI, ELAINE CORRADI SABADINI e FERNANDA CORRADI SABADINI** em face de **GEDEÃO GRACIANI**, na qual objetivam a concessão da medida liminar de despejo e, ao final, a procedência dos pedidos com a rescisão do contrato e a consequente condenação do réu ao pagamento do montante de R\$13.620,00, além de indenização por danos morais sofridos pela primeira autora no valor de R\$48.000,00

Na forma do permissivo regimental, adoto o relatório da sentença proferida no id 136169065, nos seguintes termos:

JOSEFINA CORRADI SABADINI, ELAINE CORRADI SABADINI e FERNANDA CORRADI SABADINI ajuizaram a presente ação de despejo por falta de pagamento em face de GEDEÃO GRACIANI, sustentando, em síntese, que firmaram contrato de locação do imóvel descrito na petição inicial em 01/08/2021, com prazo de vigência de 24 meses.

Aduz que há previsão na cláusula 4ª do contrato de que os valores de pagamento à título de alugueres seria de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), nos primeiros 8 (oito) meses, com vencimento todo dia 30 de cada mês, e, ao final do prazo supracitado, o valor seria ajustado para R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Informam os locatários que nunca cumpriram o contrato no que tange ao reajuste na aludida cláusula 4ª e, assim, o requerido permanece em débito de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais desde 9º mês de contrato, ou seja, desde abril de 2022.

Sucedo que, desde fevereiro de 2023, o locatário fechou o estabelecimento e não mais efetuou os pagamentos dos alugueres e sequer efetivou a entrega das chaves, acarretando o inadimplemento, que atualmente totaliza o montante de R\$ 31.620,00 (trinta e um mil, seiscentos e vinte reais).

Consignou que, quando da assinatura do contrato de locação, o locatário efetuou o pagamento de caução no valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), de modo que, abatido o valor da caução, o locatário encontra-se inadimplente para com as autoras no montante de R\$ 13.620,00 (treze mil, seiscentos e vinte reais).

Acrescentou que o réu não efetuou o pagamento das contas de luz desde o mês de dezembro de 2022, as quais totalizam o montante de R\$ 12.856,33 (doze mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e trinta e três centavos). Contudo, informam que as contas ainda estão no nome da primeira autora e que, portanto, culminou na inscrição do nome dela nos cadastros de inadimplentes.

Assim, as autoras requereram a medida liminar de despejo e no mérito requer a rescisão do contrato de locação com a consequente condenação do réu ao pagamento dos aluguéis em atraso no valor de R\$ 13.620,00 (treze mil, seiscentos e vinte reais) e ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados pela primeira autora no valor de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), além da transferência da dívida de energia elétrica para o nome do locatário.

Petição inicial em id. 75190721.

Contrato de locação em id. 75191253.

Tela de informações de débitos negativados no nome da primeira ré em index 75191264.

Liminar de despejo deferida em index 76077693.

Aditamento à petição inicial em id. 78190227.

Decisão de recebimento do aditamento à petição inicial em id.80359377.

JG deferida em favor das autoras em id. 80822207.

Contestação em id. 85547150, na qual o réu sustenta, e, breve resumo, que a partir de dezembro/2021 quem assumiu a posse do imóvel e passou a utilizá-los como locatários foram os senhores Jean e Lara, que são os novos e únicos sócios do Restaurante Delícias da Terra Ltda, de modo que o réu não guarda nenhuma relação jurídica com as autoras. Consignou que os autores tinham plena ciência da sublocação, apesar da relação não ter sido formalizada por escrito. Assinalou que as autoras moram ao lado do restaurante e, por isso, tinha ciência da rotina no estabelecimento

todos os dias, informando, ainda, que o sublocatário efetuou a entrega das chaves do imóvel. Ao final, pugna pelo chamamento ao processo dos sublocatários.

Termo de declaração de entrega das chaves do imóvel em id.85579388 e declaração da autora de que recebeu as chaves do imóvel em id. 85579390.

Réplica em id. 88614991, na qual a parte autora alega que a sublocação era expressamente proibida pelo contrato de locação celebrado e que não tinham conhecimento da sublocação, tendo impugnado o pedido de JG formulado pelo réu.

Informações de protesto do nome da primeira autora em id. 88614999.

Comunicado da 2ª Vara do Trabalho de Resende em id.101668210, dando ciência da existência de dívida no valor de R\$ R\$ 15.404,87 (quinze mil quatrocentos e quatro reais e oitenta e sete centavos) no nome de: RESTAURANTE CORRADI SABADINI LTDA, ELAINE CORRADI SABADINI e FERNANDA CORRADI SABADINI.

Decisão de saneamento do processo em id. 102180304 que determinou a penhora no rosto dos autos e indeferiu o chamamento ao processo.

Alegações finais da parte autora em id. 108182096.

A parte autora informou que realizou acordo trabalhista com todas as credoras (id.123449695).

A requerida não apresentou alegações finais, conforme certidão de id. 128101810.

É o relatório. Passo a decidir:

A referida sentença tem o seguinte dispositivo:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado na inicial, para determinar: 1) a rescisão do contrato de locação; 2) a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis em atraso até a efetiva desocupação do imóvel (27/10/2023) corrigidos monetariamente a partir do vencimento de cada aluguel e com juros de mora de 1% ao mês a contar da citação; 3) a transferência da dívida de energia elétrica existente no nome da primeira autora, relativa ao período de locação, para o nome do réu; 4) a

condenação do réu ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados pela primeira autora no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), corrigida monetariamente a partir da intimação da presente e com incidência de juros de mora de 1% (um por cento), desde a citação.

Condeno o réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça que ora defiro a seu favor.

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se os autos.

P. I.

Inconformado, o réu interpôs recurso de apelação no id 141772983 invocando a reforma da sentença, ao argumento de ter produzido provas no sentido de que o débito locatício cobrado não lhe pertence, bem como não ser o responsável pela dívida junto a ENEL, pelo que incabível a manutenção da sentença que o condenou ao pagamento do débito, além de indenização por danos morais.

Afirma que apesar de ter celebrado o contrato de locação com as autoras em agosto de 2021, resta afastada sua responsabilidade quanto ao débito questionado, pois embora não tenha havido formalização por escrito, as locadoras tinham plena ciência da sublocação ocorrida a partir de dezembro de 2021.

Para comprovar a plena ciência das autoras e concordância tácita com a sublocação, aponta que após postagem nas redes sociais comunicando que o restaurante passaria a ter nova direção, a autora Elaine curtiu a página, compareceu ao restaurante e elogiou o prato servido, mencionando na publicação a autora Josefina. Acrescenta ter a devolução das chaves sido realizada pelo sublocatário Jean, sem qualquer objeção da autora Josefina, que inclusive preencheu e assinou o documento que constava a informação de ser o sr. Jean sublocatário do imóvel desde 01/12/2021.

Destaca que os novos sócios do Restaurante Delícia da Terra, Jean Brener Graciani da Costa e Lara Guimarães Braga Rodrigues, são os responsáveis pelos débitos discutidos na demanda, seja em relação aos aluguéis e faturas de

consumo de energia, pois posteriores a dezembro de 2021, os quais deveriam fazer parte do polo passivo da presente ação, contudo, o juízo *a quo* indeferiu o chamamento ao processo postulado pelo réu/apelante.

Discorre, ainda, que não deu causa a inadimplência da parte autora junto a concessionária de energia e, por conseguinte, não ser o responsável pelos danos por ela sofridos, sequer comprovados.

À vista do exposto, roga pelo provimento do recurso e a reforma da sentença para julgar improcedentes os pedidos constantes na inicial.

Contrarrazões ofertadas no id 153806619.

É o relatório.

VOTO

Conheço do recurso, eis que presentes seus pressupostos de admissibilidade.

Cuida-se de apelação interposta em face da sentença que, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança e indenização, julgou procedente o pedido formulado na inicial para determinar a rescisão do contrato de locação; a condenar o réu ao pagamento dos aluguéis em atraso até a efetiva desocupação do imóvel; a transferir a dívida de energia elétrica existente no nome da primeira autora, relativa ao período de locação, para o nome do réu; a condená-lo ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$5.000,00.

A questão em discussão consiste em definir se (i) cabível o chamamento ao processo dos sublocadores, (ii) o locatário pode se eximir da responsabilidade pelos débitos locatícios em razão da sublocação alegada e (iii) a

inscrição do nome da autora nos cadastros de inadimplentes enseja indenização por danos morais.

De plano, relevante destacar que de fato, não é caso de deferimento do pedido de chamamento ao processo de terceiros indicados pelo apelante, tendo em vista a inexistência de aprovação expressa das locadoras à sublocação realizada.

Além disso, frisa-se que não há possibilidade de concordância tácita do locador com a sublocação, tendo em vista a expressa vedação legal prevista no artigo 13 da Lei 8.245/91, exigindo que ela seja prévia e escrita.

E o apelante não comprovou o indispensável consentimento escrito das locadoras para ceder a locação a terceiros, contrariando, inclusive o disposto na cláusula 11 do contrato de locação celebrado entre as partes (id 75191253):

Cláusula 11. CESSÃO, SUBLOCAÇÃO E EMPRÉSTIMO: O LOCATÁRIO não poderá transferir este contrato, ou sublocar o imóvel no todo ou em parte, sem prévia autorização por escrito do locador.

Com efeito, a doutrina e jurisprudência não divergem quanto à inadmissibilidade de os locatários cederem o imóvel ou sublocá-lo sem consentimento escrito e prévio.

Não bastasse, importante ressaltar que a ciência posterior da sublocação também não dispensa o consentimento escrito do locador, nos termos do artigo 13 da Lei 8.245/91, o que, por si só, é suficiente para afastar qualquer possibilidade de chamamento ao processo com o propósito de afastar a responsabilidade do locatário.

Perfilhadas tais considerações, a relação jurídica estabelecida entre as partes está consubstanciada em contrato de locação, sendo, pois, de direito material civil com fundamento na Lei nº 8.245/91, enquanto seu objetivo a retomada do imóvel pelo locador e a cobrança pelo aluguel e encargos não adimplidos no curso do contrato.

Com efeito, o artigo 23, I da Lei 8.245/91 prescreve, entre os deveres do locatário, o de *"pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro não tiver sido indicado no contrato"*.

Por outro lado, o artigo 9º, III da Lei 8.245/91 contempla a hipótese de desfazimento da locação em decorrência da falta de pagamento do aluguel e demais encargos da locação, bem como prevê, em seu artigo 62, I, a possibilidade de cumulação do pedido de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação com o de rescisão contratual.

In casu, incontroverso que o apelante deixou de quitar os aluguéis e encargos locatícios vencidos durante o período apontado na inicial até a efetiva desocupação do imóvel em 27/10/2023, tendo em vista que não negou a existência da relação *ex locato*, mas tão somente refutou sua responsabilidade por conta da sublocação ocorrida em dezembro de 2021, tese já afastada acima.

Pois bem. É certo que o apelante não demonstrou ter adimplido com o pagamento dos alugueres e encargos convencionados no contrato, cujo ônus da prova do pagamento é do devedor, seja porque consubstancia fato extintivo do direito da parte autora, seja em razão de conhecida regra de direito das obrigações, segundo a qual cabe ao devedor provar o pagamento, podendo até mesmo haver recusa ao adimplemento da obrigação à falta de quitação oferecida pelo credor, nos moldes dos artigos 319 e 320 do Código Civil.

Acrescido a isso, não há provas nos autos que concorram para o acolhimento das frágeis e inconsistentes teses dispostas nas razões recursais que, devem ser afastadas por total falta de amparo e, sobretudo, pela ausência da comprovação do pagamento da obrigação locatícia postulada, única capaz de afastar a obrigação imposta.

Sendo certa a inadimplência do apelante para com as obrigações decorrentes do contrato de locação, claramente evidenciada a sua mora, a justificar a resilição do contrato e a condenação ao pagamento dos valores relativos aos aluguéis e encargos da locação previstos no contrato, relativos ao período de abril de 2022 até a data da efetiva desocupação (27/10/2023).

No caso, certo é que a apelante se manteve inadimplente para com as obrigações decorrentes do contrato de locação celebrado com a apelada, estando, claramente, evidenciada a sua mora, de modo a ensejar a resilição do negócio jurídico celebrado e a cobrança dos valores devidos pela locação e seus acessórios, relativos ao período de agosto/2019 a outubro/2023, os quais se encontram devidamente demonstrados nos autos.

Em suma, não há provas nos autos que concorram para o acolhimento das teses dispostas nas razões recursais que, devem ser afastadas por total falta de amparo e, sobretudo, pela ausência da comprovação do pagamento da obrigação locatícia postulada, única capaz de afastar a obrigação imposta.

Por outro lado, deve ser afastada a condenação ao pagamento de indenização por danos morais, pois apesar de a autora Josefina Corradi Sabadini ter comprovado a inclusão do seu nome e CPF nos cadastros restritivos, realizado pela concessionária Enel, deixou de acostar faturas de consumo relativa ao imóvel locado a fim de comprovar que alguma das inscrições referente aos contratos 0202306031461894 e 0202212014408266 se refere a do imóvel locado, cujo ônus lhe incumbia, nos termos do artigo 373, I do CPC.

Ante o exposto, voto no sentido de **DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DO RÉU, para afastar a condenação a título de danos morais. No mais, mantida a sentença como proferida.**

Considera-se prequestionada toda a matéria ventilada neste recurso, sendo dispensável a indicação expressa de artigos de lei e, consequentemente, desnecessária a interposição de embargos de declaração com essa exclusiva finalidade. Outrossim, ficam as partes advertidas em relação à interposição de



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
12ª Câmara de Direito Privado



recurso infundado ou meramente protelatório, sob pena de multa, nos termos do art. 1026, parágrafo 2º do CPC.

Rio de Janeiro, datado e assinado digitalmente.

NÁDIA MARIA DE SOUZA FREIJANES
Desembargadora Relatora

