



APELAÇÃO CÍVEL Nº: 0239675-85.2017.8.19.0001

APELANTE: ASSEMBLEIA DE DEUS MINISTÉRIO PLENA UNÇÃO

APELADO1: MARCIO FEITOSA DA CONCEIÇÃO

APELADO2: ALESSANDRA MARTINS GOMES FEITOSA

DESEMBARGADORA RELATORA: MARCIA FERREIRA ALVARENGA

APELAÇÃO CÍVEL. CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR INADIMPLEMENTO. CONTRATO DE LOCAÇÃO. SOLIDARIEDADE ENTRE LOCATÁRIOS. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO CONTRATUAL E DE PAGAMENTO PARCIAL. INSUFICIÊNCIA PROBATÓRIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação de despejo ajuizada em face de Anderson Luiz Bravo e Igreja Assembleia de Deus Ministério Plena Unção, visando à rescisão do contrato de locação e ao pagamento dos aluguéis inadimplidos entre março/2016 e junho/2017, relativos ao imóvel residencial situado na Rua Isolina nº 297, bloco 3, apt. 101, Méier/RJ.
2. Na sentença, o juízo de origem decretou o despejo, rescindiu o contrato de locação e condenou a ré ao pagamento dos aluguéis e acessórios vencidos desde março/2016 até a efetiva desocupação, julgando improcedente a reconvenção.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há duas questões em discussão: (i) definir se a Assembleia de Deus responde solidariamente pelo contrato de locação, ainda que não tenha sido a



ocupante direta do imóvel; (ii) verificar se a alegação de simulação contratual ou de pagamento parcial de aluguéis possui respaldo probatório suficiente para afastar a condenação.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O contrato de locação de fls. 15-19, com vigência de 01/09/2015 a 30/03/2018, indica expressamente como locatários Anderson Luiz Bravo e a Assembleia de Deus Ministério Plena União, o que gera solidariedade entre os signatários (art. 2º da Lei nº 8.245/1991), permitindo a cobrança em face de qualquer deles, independentemente da posse direta do imóvel.

4. A desistência da ação em relação a um dos locatários não prejudica a continuidade da demanda contra os demais, dada a solidariedade contratual.

5. A declaração de fls. 118 apresentada pela apelante não possui força probatória suficiente para comprovar a alegação de simulação contratual, tratando-se de documento unilateral sem eficácia jurídica.

6. Eventuais recibos juntados pela ré que indiquem pagamentos parciais de aluguéis devem ser analisados em sede de liquidação de sentença, não afastando a condenação ao pagamento dos aluguéis inadimplidos.

IV. DISPOSITIVO E TESE

7. Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

1. A assinatura de contrato de locação como locatário gera responsabilidade solidária pelo pagamento dos aluguéis e encargos, ainda que o signatário não seja o possuidor direto do imóvel.



2. Simples declaração de terceiro, documento unilateral, não comprova simulação contratual.
3. A quitação parcial de aluguéis deve ser apurada em fase de liquidação, sem afastar a procedência da ação de despejo.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, art. 85, §11.

Jurisprudência relevante citada: não há precedentes mencionados no voto.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da Apelação Cível nº **0239675-85.2017.8.19.0001**, em que é apelante **ASSEMBLEIA DE DEUS MINISTÉRIO PLENA UNÇÃO** e apelados **MARCIO FEITOSA DA CONCEIÇÃO** e **ALESSANDRA MARTINS GOMES FEITOSA**, acordam os Desembargadores que integram a **Oitava Câmara de Direito Privado (antiga 17ª Câmara Cível)** do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, **negar provimento** ao recurso.

Assim, decidem na conformidade do relatório e voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de despejo, com pedido liminar, ajuizada por **MARCIO FEITOSA DA CONCEIÇÃO** e **ALESSANDRA MARTINS GOMES FEITOSA** em face de **ANDERSON LUIZ BRAVO** e **IGREJA ASSEMBLEIA DE DEUS MINISTÉRIO PLENA UNÇÃO**, alegando inadimplência dos aluguéis e acessórios de março/2016 a junho/2017, referentes ao contrato de locação do imóvel residencial situado na Rua Isolina nº 297, bloco 3, apt. 101, Méier/RJ.



Os Autores pugnam pela: (i) declaração de rescisão do contrato locatício e determinar o despejo da parte ré; condenação da parte ré em (ii) pagar aluguéis e acessórios inadimplidos de março/2016 a junho/2017.

A inicial de fls. 03-11 veio instruída com os documentos de fls. 12-22.

Declínio de competência às fls. 39.

A 2ª Ré, Assembleia de Deus, apresentou contestação e reconvenção às fls. 65-71, com os documentos de fls. 72-119, arguindo, em síntese, inépcia da inicial e ilegitimidade passiva. No mérito, alega que não é locatária do imóvel desde 06/08/2015 quando o contrato foi renovado apenas para o locatário Anderson Luis Bravo, bem como impugna o valor do aluguel declarado pelos autores. Apresenta reconvenção com pleito de declaração de nulidade do contrato de locação em relação a si, argumentando simulação.

Às fls. 121-123, os autores pediram a inclusão de Edijane de Miranda Bravo no polo passivo, o que foi deferido pela decisão às fls. 127. Mas, às fls. 137-138, os demandantes manifestaram desistência em face da mesma (Edijane), em razão dela ter deixado o imóvel, o que foi homologado às fls. 225.

Réplica e contestação à reconvenção às fls. 140-144, sustentando a responsabilidade da 2ª ré em razão da assinatura de seu representante legal constar do contrato de locação, no período de 01/09/2015 a 30/03/2018 (fls. 15-19).

Às fls. 202-203, os autores desistiram da demanda em face de Anderson Luiz Bravo (1º réu), com decisão homologatória às fls. 210.

Às fls. 237-238, a 2ª ré, Assembleia de Deus, aduz que não foi intimada acerca da decisão de exclusão do 1º Réu, Anderson Luiz Bravo, e impugna tal decisão.

Alegações finais às fls. 260 (Assembleia de Deus) e fls. 267 (autores).



Na sentença (fls. 276-278 e 315), o Juízo *a quo* julgou procedentes os pedidos da parte autora e improcedente o pedido reconvenicional, nos seguintes termos:

“Isto posto, tudo visto e examinado JULGO PROCEDENTE o pedido autoral, para decretar o despejo da parte ré, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel descrito na inicial, rescindindo-se o contrato de locação e condenando a parte ré ao pagamento dos alugueres e acessórios vencidos desde março de 2016 até a data da efetiva desocupação tudo devidamente corrigido a partir de cada vencimento e acrescido de juros de mora de um por cento ao mês a contar da citação.

Outrossim, JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvenicional. Condeno ainda a parte ré/reconvinte ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária de 10% sobre o valor da condenação. Na forma do inciso I do art. 229-A da Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral de Justiça, acrescentado pelo Provimento 20/2013, ficam as partes cientes de que os autos serão remetidos à Central de Arquivamento. P.R.I. Após o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades legais, dê-se baixa e arquite-se.”

Inconformada, a ASSEMBLEIA DE DEUS, que restou como único réu, apresenta apelação (fls. 324-328), com pleito de gratuidade de justiça, em síntese, alegando que: **(i)** juntou documentos comprobatórios de que o contrato de locação foi simulado, configurando verdadeira fraude contratual; **(ii)** inexistência de solidariedade e responsabilidade locatícia entre os réus, pois *“a Apelante nunca residiu no imóvel, não foi parte da relação jurídica locatícia e não pode figurar como fiadora, conforme estipulado em seu estatuto social”*; **(iii)** nos autos, foram apresentados recibos que comprovam a quitação de diversas parcelas, incluindo os meses de 01 a 04/2016, 06/2016, 10/2016 e de 06 e 07/2017, conforme índices 81, 84 a 91; **(iv)** a ação de despejo inclui indevidamente a apelante, pessoa que não teve a posse do imóvel, em descompasso com o princípio da individualização das obrigações contratuais, isto porque *“a única ocupante foi a 2ª Ré, Edjane de Miranda Bravo, que, conforme registrado nos autos (fl. 137), entregou as chaves em 24/07/2017”*; **(v)** exclusão indevida do 1º réu, Anderson Bravo, *“verdadeiro devedor, que residia no imóvel e que, inclusive, assinou confissão de dívida relativa ao débito locatício”*; **(vi)** omissão da sentença ao não apreciar e julgar a impugnação apresentada, o que representa violação ao contraditório e à ampla defesa.



A parte apelante requer o provimento do recurso para reformar a sentença, a fim de anular a decisão de exclusão dos 1º e 2º réus e condená-los ao pagamento do débito, julgando a ação improcedente em relação à apelante.

Sem contrarrazões, conforme certificado no Id. 333.

Ante o indeferimento do pleito de gratuidade de justiça (Id. 362), houve o recolhimento das custas recursais (Id. 369).

É o relatório.

VOTO

A apelação é tempestiva e estão presentes os demais requisitos de admissão recursal.

A questão jurídica devolvida pelo presente recurso cinge-se em analisar se: (i) a Assembleia de Deus responde solidariamente pelo contrato de locação, ainda que não tenha sido a ocupante direta do imóvel; (ii) a alegação de simulação contratual ou de pagamento parcial de aluguéis possui respaldo probatório suficiente para afastar a condenação.

Inicialmente, cumpre ressaltar que a Lei 8.245/91 dispõe, em seu art. 9º, que a locação pode ser desfeita, entre outras hipóteses, pela falta de pagamento do aluguel e demais encargos.

De início, diante da ausência de elementos probatórios, impõe-se afastar a alegação de simulação do contrato de locação. O documento de fls. 118 consiste em mera declaração unilateral de terceiro, destituída de eficácia jurídica e desprovida de força probatória apta a comprovar eventual vício contratual.

In casu, da análise do conjunto probatório produzido no processo se constata a existência de relação jurídica locatícia estabelecida entre as partes, no período declinado na exordial como inadimplido (março/2016 a junho/2017), pois o contrato de fls. 15-19 possui vigência de 01/09/2015 a 30/03/2018 e nele constam



como locatários Anderson Luis Bravo e a Assembleia De Deus Ministério Plena União, ora apelante.

Conforme a Lei nº 8.245/1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, vulgo “Lei do Inquilinato”, a existência de responsabilidade solidária entre os locatários é fato presumido, portanto, só pode ser afastada mediante cláusula contratual expressa. Confira-se:

Lei nº 8.245/1991, Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende - se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem - se locatários ou sublocatários.

In casu, diante da ausência de cláusula que exclua a solidariedade, é evidente a responsabilidade solidária entre os locatários, o que admite a cobrança em face de qualquer um deles e independente de quem seja o morador ou possuidor direto do imóvel locado, motivo pelo qual não procede a insurgência da apelante contra a desistência da ação em relação aos demais réus originários.

Em alegação subsidiária, a apelante sustenta que houve o pagamento de alguns meses de aluguel. Contudo, eventuais recibos juntados pela ré que indiquem pagamentos parciais de aluguéis devem ser analisados em sede de liquidação de sentença, não afastando a condenação ao pagamento dos aluguéis inadimplidos

Com efeito, é incontroverso que não houve a quitação integral dos encargos locatícios cobrados, assim, resta hígida a condenação da apelante ao pagamento dos alugueres e assessórios.

No caso concreto, o réu apelante não logrou afastar o direito do autor, ônus lhe atribuído pelo art. 373, II, do CPC.

Neste sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. SENTENÇA (INDEX 559) QUE JULGOU PROCEDENTES OS PEDIDOS PARA CONDENAR O RÉU AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS E DEMAIS ENCARGOS DA LOCAÇÃO VENCIDOS E NÃO PAGOS ATÉ A



EFETIVA DESOCUPAÇÃO, ALÉM DE COTAS CONDOMINIAIS, IPTU, TAXAS DE INCÊNDIO, CONTAS DE LUZ E ÁGUA. RECURSO DO DEMANDADO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. Cuida-se de ação de cobrança de aluguéis e acessórios locatícios proposta por Locador em face do Locatário. O Autor logrou êxito em comprovar que, em dezembro de 2019, firmou com o Reclamado contrato verbal de locação. Segundo o ajuste, em razão da necessidade de reformas, no primeiro mês, não seria cobrado aluguel nem encargos; do segundo ao quarto mês, seriam cobrados R\$10.000,00 e encargos; após, seria cobrado o valor de R\$15.000,00 e encargos. Assim, tem-se por demonstrado o fato constitutivo do direito autoral, tal como exigido pelo art. 373, I, do CPC. Em defesa, o Requerido não comprovou o pagamento dos aluguéis cobrados, vencidos a partir de dezembro de 2020, ônus que lhe incumbia, de acordo com o art. 373, II, do CPC, limitando-se a alegar que o imóvel necessitaria de reformas e que não estaria em condições de habitabilidade. Vale notar que o Locatário ingressou com demanda em face do Locador visando obrigar o proprietário a realizar obras no imóvel e a indenizá-lo dos prejuízos que alegou ter sofrido, todavia, os pedidos foram julgados improcedentes com trânsito em julgado em julho de 2023. **Como o Suplicado não conseguiu provar qualquer fato extintivo, impeditivo ou modificativo do direito autoral, o pedido desta demanda deve ser julgado procedente, a fim de condená-lo ao pagamento dos aluguéis e demais encargos (cotas condominiais, IPTU, taxas de incêndio e contas de consumo) até a desocupação.** (0157560- 65.2021.8.19.0001 – APELAÇÃO Des(a). ARTHUR NARCISO)

Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento** à apelação do réu para manter *in totum* a sentença recorrida. Por força do art. 85, §11, do CPC/2015, majoro dos honorários sucumbenciais ao patamar de 12% do valor da condenação.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2025.

MARCIA FERREIRA ALVARENGA
DESEMBARGADORA RELATORA