**APELAÇÃO**
**nº 0954998-45.2024.8.19.0001**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL N.º 0954998-45.2024.8.19.0001

APELANTE: JÚLIA MONTEIRO CARDOSO

APELADA8: IVETE CIRILO RAMOS FREIRE.

RELATOR: DESEMBARGADOR ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA E RESCISÃO CONTRATUAL. REVELIA. PROVA DOCUMENTAL DO DÉBITO LOCATIVO. REAJUSTE CONTRATUAL ANUAL PREVISTO. COMUNICAÇÃO PRÉVIA. INEXISTÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. DESPROVIMENTO. Ação de despejo cumulada com cobrança de diferenças de aluguéis e rescisão contratual. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA que decretou a rescisão contratual, o despejo da ré, condenando-a ao pagamento dos aluguéis vencidos e vincendos até a entrega do imóvel, além das custas e honorários advocatícios. A apelante, revel



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX:21714 Assinado em 12/03/2026 17:07:15
Local: GAB. DES. ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

na origem, impugna a sentença alegando ausência de inadimplemento e majoração unilateral de aluguel. A revelia da parte ré, regularmente citada, atrai a presunção de veracidade dos fatos articulados na inicial, nos termos do art. 344 do CPC, não havendo nos autos qualquer elemento a infirmá-la. A autora instruiu a inicial com documentos idôneos, como contrato de locação, notificações extrajudiciais, planilhas de débitos e extratos bancários, suficientes para comprovar o inadimplemento e o valor devido, corroborando a verossimilhança das alegações. O contrato previa expressamente o reajuste anual do aluguel pelo IPCA, sendo válida a atualização operada, especialmente diante da comunicação prévia ao locatário e da ausência de impugnação oportuna, conforme orientação jurisprudencial consolidada. A alegação de inépcia da inicial não se sustenta, pois a documentação apresentada é robusta e apta a embasar a pretensão da autora, sendo incabível a rediscussão de fatos que a parte se omitiu em impugnar na fase adequada. É um truísmo alegar, como no caso concreto alega a apelante, que a revelia não impede decreto de improcedência; com efeito, ela não abona o direito invocado pelo autor, mas faz presumidamente verdadeiros os fatos narrados, a menos que sejam inverossímeis ou estiverem em dissonância com a prova dos autos, como previsto no inciso I do art. 345 do CPC; ou que o litígio implique direitos indisponíveis; ou que a peça vestibular inicial não esteja acompanhada documento ad solemnitatem para prova do ato, isto é, nas situações dos demais três incisos do dispositivo, certo que a espécie em exame não se subsome a nenhum dos quatro. O pedido de

gratuidade de justiça formulado em sede recursal foi deferido, ante a comprovação mínima de hipossuficiência. Recurso que se conhece e a que se dá parcial provimento.

## RELATÓRIO

Trata-se de ação de despejo por diferença de aluguéis cumulada com rescisão contratual e pedido de liminar para desocupação do imóvel, proposta por Ivete Cirilo Ramos Freire em face de Julia Monteiro Cardoso a objetivar a rescisão do contrato de locação celebrado entre as partes, o despejo da ré em razão de inadimplemento contratual, bem como a condenação ao pagamento dos valores devidos relativos à diferença de aluguéis e encargos locatícios, além da não devolução da caução prestada.

A autora narrou que celebrou contrato de locação com a ré referente ao imóvel situado na Praia de Botafogo, nº 154, apto. 710, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ, de sua propriedade, mediante pagamento mensal de aluguel no valor reajustado para R$ 2.000,00, a partir de julho de 2024. Afirmou que a ré se encontra inadimplente quanto à diferença dos aluguéis dos meses de junho, agosto, setembro, outubro e novembro de 2024, totalizando R$ 4.064,96, acrescidos de multa contratual, custas processuais e honorários advocatícios, atingindo o montante de R$ 4.560,87. Acrescentou que notificou a ré sobre o encerramento do interesse na locação e a oferta de preferência na compra do imóvel, sem resposta. Afirmou que a ré tem dificultado os meios de comunicação e pagamento, efetuando transferências de valores divergentes e impedindo visitas ao imóvel para avaliação e anúncio de venda.

Sustentou, ainda, que a caução prestada pela ré em 03/02/2021, no valor de R$ 2.850,00, atualizada para R$ 3.560,35, deve ser utilizada para abatimento do débito, afastando-se a sua devolução. Alegou, por fim, que a ausência de comunicação, o inadimplemento contratual e o interesse na venda do imóvel tornam imprescindível a rescisão judicial do contrato de

locação e o despejo da ré. Requereu a concessão da prioridade de tramitação do feito, com base no Estatuto do Idoso, bem como o benefício da gratuidade de justiça. Formulou pedido liminar de desocupação do imóvel no prazo de 15 dias, com base no art. 59, § 1º, IX, da Lei 8.245/91. Requereu a citação da ré para purgar a mora ou contestar a ação, e, ao final, a procedência do pedido, com decretação do despejo e condenação ao pagamento integral do débito, multa e honorários, bem como o afastamento da devolução da caução.

Sobreveio a sentença (indexador 174132535), nos seguintes termos:

> Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança, cujo fundamento legal se encontra nos art. 9o, III e 62 e seguintes da Lei nº 8.245/91.
>
> Regularmente citada, a Ré quedou-se inerte, na forma da certidão de ID. 174101243, razão pela qual decreto a sua revelia, na forma do art. 344, do CPC.
>
> Cabível, pois, é o julgamento antecipado da lide, reputando-se como verdadeiros os fatos alegados. O objeto da ação de despejo é a rescisão da locação, que, tratando-se de falta de pagamento, pode ser afastada pela purgação da mora.
>
> A locação é uma cessão onerosa da posse de coisa infungível. Assim, a onerosidade é da essência do contrato e a principal obrigação contratual imposta ao locatário é a de pagar o aluguel e os encargos locatícios avençados.
>
> O não pagamento dos alugueres, além de propiciar o enriquecimento sem causa do locatário, permite a que o locador rescinda a avença, uma vez que o locatário infringiu cláusula contratual.

No caso em tela, a existência da relação jurídica de direito material entre as partes, decorrente da celebração do contrato de locação, restou devidamente comprovada, conforme ID. 156921210 a 156921212. Ademais, diante da ausência de prova do pagamento dos alugueres, restou demonstrada a mora.

Logo, não tendo ocorrido qualquer hipótese que afastasse o fato constitutivo do direito da Autora, impõe-se a procedência do pedido.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO para rescindir o contrato de locação, decretando o despejo e fixando o prazo de 15 dias para a desocupação voluntária do imóvel. Expeça-se mandado de notificação para a desocupação. Decorrido o prazo para desocupação sem que a parte ré tenha logrado efetivá-la, expeça-se o respectivo mandado de despejo. Condeno a Ré ao pagamento dos alugueres e demais encargos vencidos desde o mês de JUNHO/2024, até a data da desocupação do imóvel, devidamente corrigidos e acrescidos de juros de 1% ao mês desde o vencimento até o efetivo pagamento e de multa contratual.

Em consequência, julgo extinto o processo, na forma do art. 487, inciso I, do CPC.

Condeno, ainda, a Ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma dos arts. 82, § 2º e 85, do CPC.



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> Deixo de fixar a caução determinada no art. 63, parágrafo 4o, da Lei nº 8.245/91 por entender que a hipótese dos autos está contida no art. 9º, II da lei referida.
>
> Certificado o trânsito em julgado, ficam as partes, desde logo, intimadas de que o processo será remetido à Central de Arquivamento. Certificada, ainda, a insubsistência de custas, dê-se baixa e arquive-se.
>
> P.R.I.

Irresignada, a ré apela (indexador 179895235) a argumentar que a sentença de primeiro grau, que acolheu integralmente os pedidos da autora e decretou o despejo com condenação ao pagamento de aluguéis e encargos desde junho de 2024, foi proferida com base exclusiva na revelia e sem exigir comprovação do valor alegado do aluguel. A apelante sustenta que houve majoração unilateral e indevida do valor do aluguel de R$ 950,00 para R$ 2.000,00, sem a formalização por meio de aditivo contratual ou prévia concordância. Alega que o contrato sempre previu reajuste pelo IPCA, mas que não houve consentimento para o valor arbitrado pela locadora, e que vinha realizando os pagamentos conforme o pactuado.

Aduz, ainda, a inépcia da petição inicial por ausência de provas robustas quanto ao valor efetivamente cobrado, sustentando que a autora não se desincumbiu do ônus da prova (CPC, art. 373, I), e que a revelia não pode suprir essa omissão, sobretudo à luz do art. 345, IV, do CPC, quando os fatos são inverossímeis ou contraditórios com os documentos dos autos. Afirmou que a sentença deve ser anulada ou reformada, pois desconsiderou provas que contrariam a presunção de veracidade, além de não ter havido contraditório efetivo nem prova de inadimplemento da forma alegada pela autora.

Requereu, com base nesses fundamentos, a reforma da sentença para o reconhecimento da improcedência da ação de despejo, ou, subsidiariamente, a anulação da sentença para o devido contraditório e

produção de provas, além da concessão do benefício da gratuidade de justiça e o recebimento do recurso mesmo sem preparo, com pedido de efeito suspensivo.

A apelada apresentou contrarrazões (indexador 193499429) a argumentar que a sentença deve ser mantida em razão da revelia da ré, que foi regularmente citada e deixou de apresentar contestação ou purgar a mora. Afirmou que, desde maio de 2024, a locatária foi comunicada sobre a nova administração do imóvel, a intenção da autora de vendê-lo, o direito de preferência, e o reajuste do aluguel com base no IPCA devido à defasagem do valor, que permanecia inalterado desde 2021. A nova administração estabeleceu o aluguel corrigido em R$ 2.000,00, mas a ré passou a depositar valores que ela própria considerava corretos, diretamente na conta da administradora e fora dos meios de cobrança acordados (boleto bancário), dificultando a contabilidade.

A apelada sustentou que a locatária bloqueou os meios de comunicação, não respondeu às notificações extrajudiciais e não compareceu a reunião agendada. Apontou que os pagamentos foram feitos com atraso e sem os valores integrais, configurando inadimplemento reiterado, conforme previsto no contrato. Reforçou que todos os meios legais foram obedecidos, que a sentença é proporcional e correta, e que a apelante omitiu diversos fatos relevantes em sua apelação, como a ciência da venda do imóvel, o descumprimento contratual e os bloqueios à comunicação. Argumentou, por fim, que a apelante possui condições financeiras de arcar com as custas, apresentando extratos bancários de recebimento mensal de R$ 5.180,00, razão pela qual o pedido de justiça gratuita deve ser indeferido e o recurso julgado deserto

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Delimita-se, de início, a controvérsia recursal: discute-se se, mesmo diante da revelia da ré em ação de despejo cumulada com cobrança e rescisão contratual, seria legítima a decretação do despejo e a condenação ao pagamento de encargos locatícios com base exclusivamente nos documentos

juntados pela autora e na presunção de veracidade oriunda da inércia da parte adversa. Questiona-se, ainda, se houve majoração unilateral indevida do aluguel e ausência de prova idônea sobre o valor efetivamente devido, o que, segundo a apelante, macularia a sentença por inépcia e cerceamento de defesa.

No caso, a autora propôs ação de despejo com fundamento na inadimplência da locatária, afirmando que, após sucessivos atrasos e pagamento a menor dos aluguéis vencidos, totalizando R$ 4.064,96 até novembro de 2024, notificou a ré sobre a rescisão contratual, a quem ofereceu o direito de preferência na compra do imóvel, sem resposta. A petição inicial foi instruída com cópia do contrato de locação firmado em 03/02/2021, notificações extrajudiciais, planilhas de débitos, extratos bancários e comprovantes das tentativas de comunicação.

Regularmente citada, conforme certidão do Oficial de Justiça, a ré permaneceu silente, não apresentando contestação ou requerendo a purga da mora, sendo decretada sua revelia, com base no art. 344 do CPC. A sentença julgou procedente o pedido, decretando a rescisão do contrato e o despejo da ré, com prazo de 15 dias para desocupação voluntária, e condenou-a ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a efetiva entrega do imóvel, além das custas e honorários advocatícios de 10%.

A apelante sustenta, em síntese, que não houve inadimplemento, pois vinha realizando os pagamentos conforme o pactuado no contrato original, cujo valor era de R$ 950,00 mensais. Alega majoração unilateral do aluguel para R$ 2.000,00 sem aditivo contratual, o que, segundo ela, viola o princípio da autonomia da vontade. Invoca o art. 345, IV, do CPC, para afastar a presunção de veracidade da revelia, afirmando que a autora não se desincumbiu do ônus probatório quanto à dívida. Requer, ao final, a reforma ou anulação da sentença para reabertura da fase instrutória.

A controvérsia, porém, deve ser solucionada à luz da conjugação dos princípios processuais da revelia e da verossimilhança das alegações iniciais, com base nos documentos apresentados e nas normas aplicáveis da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

É firme o entendimento de que, em ações de despejo por falta de pagamento, o inadimplemento contratual pode ser demonstrado por prova documental mínima, especialmente quando a parte ré permanece revel. No caso em exame, a autora anexou aos autos documentos que comprovam, de forma coerente e verossímil, não apenas a existência do contrato de locação e a obrigação de pagamento mensal, mas também as notificações enviadas à ré, o histórico de pagamentos parciais ou irregulares, além da evolução dos valores cobrados com base na defasagem do valor original desde 2021.

Ainda que a apelante alegue que o reajuste para R$ 2.000,00 seria indevido por ausência de aditivo contratual, observa-se que o contrato original, na cláusula décima quinta, previa expressamente a possibilidade de reajuste anual pelo IPCA, o que, somado à ausência de contestação no momento oportuno, torna plausível a correção aplicada pela locadora, diante da inércia contratual da locatária e da prova documental de comunicação prévia. A jurisprudência tem reconhecido que a ausência de formalização por aditivo não impede o reajuste quando este decorre de cláusula contratual expressa, desde que haja comunicação ao locatário, como ocorreu no caso.

Ademais, a apelada demonstrou que a locatária, mesmo ciente da nova administração e da atualização dos valores, optou por realizar pagamentos unilaterais, de forma fragmentada e em valores inferiores ao que lhe era exigido, além de dificultar os meios de comunicação e acesso ao imóvel, o que caracteriza inadimplemento contratual reiterado, suficiente para a rescisão e o despejo, nos termos do art. 9º, III e art. 59 da Lei 8.245/91.

Neste sentido, já decidiu esta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. INADIMPLÊNCIA. FALECIMENTO DE UM DOS CREDORES NO CURSO DO PROCESSO. ENTREGA DAS CHAVES APÓS A DISTRIBUIÇÃO DO PROCESSO. PERDA DO OBJETO. TERMO ADITIVO DA DÍVIDA. SUBSTITUIÇÃO DE UM DOS FIADORES. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DOS RÉUS. 2º RÉU QUE, APESAR DE

NÃO ASSINAR O TERMO ADITIVO, PARTICIPOU DE TODAS AS TRATATIVAS. APLICABILIDADE DO ART. 427 DO CÓDIGO CIVIL. DOCUMENTO TRAZIDO AOS AUTOS QUE, APESAR DE NÃO OBTER A ASSINATURA DA EMPRESA RÉ, TEM-SE COMO LEGÍTIMO, POIS HOUVE PARCIAL CUMPRIMENTO PELA EMPRESA DEMANDADA. SENTENÇA QUE NÃO MERECE REPARO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. INTEIRO TEOR. 001368-96.2020.8.19.0015 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 10/07/2023 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL). Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 10/07/2023 - Data de Publicação: 12/07/2023 (*) INTEIRO TEOR. Íntegra do Acórdão - Data de Julgamento: 14/03/2024 - Data de Publicação: 15/03/2024 (*)

Quanto à alegada inépcia da inicial, não há que se falar em ausência de provas robustas. A documentação apresentada é suficiente para demonstrar o débito, sobretudo diante da revelia.

Neste particular, afirmar que a revelia não implica procedência do pedido é um truísmo. A revelia não conduz necessariamente a decreto de procedência, pois com ela apenas presumem-se verdadeiros os fatos alegados pela autora, ou seja, a revelia implica presunção relativa de veracidade, nos termos do art. 344 do CPC, não havendo nos autos qualquer elemento que afaste tal presunção.

De outro bordo, nem todos os fatos podem ser presumidos verdadeiros, porque, como disposto no art. 345 do CPC, "[a] revelia não produz o efeito mencionado no art. 344 se" (caput) "havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação" (inciso I), "o litígio versar sobre direitos indisponíveis" (II), "a petição inicial não estiver acompanhada de instrumento que a lei considere indispensável à prova do ato" (III) ou "se as alegações de fato formuladas pelo autor forem inverossímeis ou estiverem em contradição com prova constante dos autos" (IV).

Evidentemente, na espécie não há subsunção a qualquer dos três primeiros incisos e muito menos ao último, pois as alegações autorais não são inverossímeis ? aliás, a rotina forense reforça a verossimilhança

porque ela é repleta de conflitos como o de que ora se cuida. Tampouco estão em contradição com o conjunto probatório, muito ao contrário.

Sobre o pedido de justiça gratuita formulado em sede recursal, verifica-se dos autos que a apelante aufere rendimentos mensais de R$ 5.180,00, conforme extratos bancários anexados pela própria apelada. Tal valor, por si só, não indica sinais de riqueza, razão pela qual o pedido deve ser deferido, nos termos do art. 5º, LXXIV, da CF e art. 98 do CPC, existindo prova suficiente de incapacidade de arcar com os custos do processo.

A inteligência do art. 341 do CPC e da Súmula 231 do STF indica que o revel pode, sim, produzir provas, a qualquer tempo, mas na fase postulatória, na forma do art. 435 do CPC do Estatuto Processual, cujo caput, reza ser "lícito às partes, em qualquer tempo, juntar aos autos documentos novos, quando destinados a fazer prova de fatos ocorridos depois dos articulados ou para contrapô-los aos que foram produzidos nos autos."

Diante de todo o exposto, entendo que a sentença deve ser integralmente mantida. A revelia da ré, aliada à prova documental apresentada, autoriza a decretação do despejo e a condenação ao pagamento dos encargos locatícios. A majoração do aluguel decorreu de cláusula contratual pactuada, com comunicação prévia, e a ausência de impugnação oportuna impede que, em sede recursal, a parte pretenda reabrir discussão sobre fatos que lhe competia refutar em primeira instância.

Pelo exposto, conheço do recurso e dou-lhe parcial provimento para deferir a gratuidade de justiça, em sede recursal, à apelante, mantendo a sentença inalterada, nos termos que fora proferida.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

DESEMBARGADOR RELATOR

**APELAÇÃO**
**nº 0954998-45.2024.8.19.0001**

## DES. ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX



ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ