

17ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL)
APELAÇÃO CÍVEL Nº 0828824-51.2025.8.19.0002
APELANTE: ANA PAULA DE OLIVEIRA MULATINHO
APELADO: FERNANDO GOMES FIGUEIREDO DA SILVA
RELATORA: DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI

Ementa: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO. INADIMPLEMENTO PARCIAL. CERCEAMENTO DE DEFESA. RECONVENÇÃO. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Apelação cível interposta contra sentença que indeferiu a gratuidade de justiça, julgou procedente o pedido de despejo por falta de pagamento, decretou a rescisão do contrato de locação e determinou a desocupação do imóvel, julgando improcedente o pedido reconvenicional de repetição de indébito. 2. A parte ré reconheceu a existência da relação locatícia e admitiu o inadimplemento de parte dos aluguéis, alegando quitação dos meses de abril e agosto de 2025, e pleiteou a condenação do autor à repetição em dobro dos valores cobrados referentes a tais competências.

II. Questão em discussão

3. Cinge-se a controvérsia recursal em (i) saber se houve cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide sem produção de prova oral; e (ii) saber se subsiste mora suficiente para justificar a rescisão da locação e se é cabível a repetição de indébito.

III. Razões de decidir

4. Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado quando os elementos constantes dos autos são suficientes para a formação do convencimento do juízo e a prova requerida é desnecessária à solução da controvérsia, nos termos dos arts. 355, I, e 370 do CPC. 5. A existência da relação locatícia e o inadimplemento de parte dos aluguéis são incontroversos, sendo irrelevante a apuração de vício de consentimento na assinatura do termo de confissão de dívida para o deslinde da demanda. 6. A parte ré não comprovou a quitação integral dos encargos locatícios, subsistindo inadimplemento referente aos meses de maio, junho e julho de 2025, o que autoriza a rescisão do contrato de locação, conforme art. 9º da Lei nº 8.245/1991. 7. A alegação de dúvida quanto à conta bancária do locador não justifica a manutenção do inadimplemento, cabendo à locatária utilizar meios legais para promover o pagamento e obter quitação. 8. A repetição de indébito em dobro, prevista no art. 940 do CC, exige demonstração de má-fé do credor, o que não se verifica no caso, pois subsistem parcelas incontroversamente inadimplidas e não há prova de cobrança de dívida integralmente quitada. 9. Assim, diante da inadimplência da locatária, a procedência do pedido é medida que se impõe.

IV. Dispositivo

10. Recurso desprovido.

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 355, I, 370, 373, II, 85, § 11; CC, art. 940; Lei nº 8.245/1991, art. 9º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Tema Repetitivo nº 622; TJ/RJ, Apelação Cível 0157560-65.2021.8.19.0001, Des. Arthur Narciso de Oliveira Neto, 24/10/2024; TJ/RJ, Apelação Cível 0000903-33.2022.8.19.0075, Des. Humberto Dalla Bernardina de Pinho, 12/03/2025.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível de referência, em que são partes as acima indicadas, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 17ª Câmara de Direito Privado (antiga 26ª Câmara Cível) do Tribunal de Justiça, no sentido do julgamento do presente recurso nos termos da certidão de julgamento a ser lavrada pela Secretaria.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposto por **ANA PAULA DE OLIVEIRA MULATINHO** contra sentença proferida pela M.M. Juíza de direito Fabiana de Castro Pereira Soares, da 4ª Vara Cível da Comarca de Niterói, nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, movida por **FERNANDO GOMES FIGUEIREDO DA SILVA**, nos seguintes termos (index 282374966):

“FERNANDO GOMES FIGUEIREDO DA SILVA ajuizou Ação de Despejo por Falta de Pagamento em face de ANA PAULA DE OLIVEIRA MULATINHO alegando, em síntese, que celebrou contrato verbal de locação com a ré relativo ao imóvel situado na Avenida Almirante Ary Parreiras, 77 – apto. 201, Icaraí, nesta cidade, e que os aluguéis e encargos (IPTU e condomínio já inseridos) no valor de R\$1.500,00 não vêm sendo pagos regularmente desde abril de 2025. Relata que a ré vinha efetuando os pagamentos já com atraso, sem a cobrança de multa e demais encargos, contando com a condescendência do autor, na conta de sua titularidade no Banco Itaú. Que restou acordado com a ré de que ela efetuará o pagamento dos meses de abril/25, maio/25, junho/25 e julho/25 e que, em setembro, quitaria o mês correspondente ao mês de agosto daquele ano, o que não veio a ser cumprido.

Requer a rescisão do contrato e a intimação da ré para desocupar o imóvel fixando-se o prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de ser expedida a ordem de despejo. Inicial e documentos insertos nos indexadores 219513500/219516644.

Despacho proferido em id. 222115533 determinando a citação da ré para contestar ou purgar a mora.

Citada, a ré apresenta contestação em id. 274061313, acompanhada de documentos, em que reconhece a existência da relação locatícia e admite estar inadimplente, mas ressalta que o pleito de despejo carece de objeto quanto ao mês de abril de 2025, uma vez que o depósito de R\$1.500,00 (mil e quinhentos reais) foi efetuado em 22/04/2025 diretamente na conta do locador, conforme comprovante anexado à peça de defesa.

Anuiu sobre a relação locatícia, de natureza verbal, que sempre foi pautada pela harmonia até o advento de problemas de saúde do locador, que sofreu um AVC e a subsequente intervenção de sua irmã, a Sra. Arlete. Assevera que jamais se furtou ao pagamento e que em julho de 2025, ao tentar regularizar débitos pontuais, foi atraída ao escritório da patrona do autor, onde foi submetida a uma situação de coação moral e erro, ocasião em que teria sido compelida a assinar um Termo de Confissão de Dívida.

Aduz ainda que teria sido informada falsamente que a conta bancária do autor junto ao Banco Itaú estava encerrada, sendo orientada a depositar em contas de terceiros. Que ao verificar com a instituição bancária que a conta permanecia ativa, a ré, agindo com a diligência necessária, optou por manter os depósitos na conta oficial do credor para evitar o pagamento indevido a quem não detinha poderes representativos comprovados por instrumento público.

Informa que houve o pagamento dos aluguéis referentes aos meses de abril/2025 (depósito em 22/04/2025) e agosto/2025 (depósito em 02/09/2025). Que tais comprovantes anexados à contestação, retiram a liquidez e a certeza da planilha de débitos apresentada pelo autor, evidenciando que a pretensão de despejo por falta de pagamento é, em parte, fundada em obrigações já extintas pela quitação.

Argumenta que a presente demanda não deve ser analisada apenas sob o prisma gélido do inadimplemento, mas sim sob a ótica da Função Social do Contrato e da Dignidade da Pessoa Humana. Reconhece os meses de maio, junho e julho de 2025 como pendentes de regularização integral, uma vez que os pagamentos de abril e agosto já foram comprovadamente vertidos aos cofres do locador.

Formula pedido reconvenicional para que o autor seja condenado na repetição de indébito por valores já cobrados, no montante de R\$6.000,00.

Réplica em id. 278145992, em que o autor também se manifestou sobre o pedido reconvenicional.

É o relatório. Decido.

Conheço diretamente do pedido, atendendo ao disposto no art. 355, I do CPC, diante da desnecessidade de produção de outras provas.

Deixo de designar audiência de conciliação ante o desinteresse manifestado pela parte autora.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento, em que a ré citada, apresenta contestação, onde não nega o débito, mas apenas alega que teria sido falsamente informada de que o autor teria mudado de conta e que, posteriormente teria sido coagida a assinar uma confissão de dívida.

No caso, a ré não pede para purgar a mora daquilo que entende devido, limitando-se a dizer que houve excesso na planilha apresentada, já que teria pago dois meses em aberto, mas que assumia ter outros meses ainda em aberto.

Mesmo que a ré tivesse sido falsamente informada acerca do encerramento da conta do autor, teria outros meios idôneos a efetuar o pagamento, o que não justifica a sua inadimplência.

Ressalte-se que mesmo tendo comprovado o pagamento de dois meses em atraso - dentre outros ainda em aberto, após a propositura desta - não é motivo algum para justificar o pedido reconvenicional na condenação do autor à repetição em dobro, já que tais parcelas decorriam de sua própria obrigação como locatária.

A ação é somente de despejo, e não tendo a parte ré efetuado a purga da mora, não há que se discutir o quantum devido.

Considerando que a parte ré não trouxe aos autos qualquer documento a comprovar a sua alegada hipossuficiência econômica, o pedido de gratuidade de justiça resta indeferido.

Pelo exposto, nos termos do artigo 487, I do CPC, resolvo o feito com apreciação do mérito e JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, decretando a rescisão do contrato de locação, e, em consequência, decretando o despejo do imóvel situado Avenida Almirante Ary Parreiras, 77 – apto. 201, Icaraí,, nesta cidade. Em relação ao pedido reconvenicional, JULGO-O IMPROCEDENTE nos termos da fundamentação supra.

Condeno a ré no pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em 10% (dez por cento) sobre o valor atribuído à causa.

Concedo a ré o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, nos termos do art. 63 da Lei n.º 8.245/91. Expeça-se, oportunamente, mandado de notificação e despejo.

Transitada em julgado a decisão, certifique-se quanto ao correto recolhimento das custas e, não havendo requerimento das partes, dê-se baixa e arquivem-se.

P.I.“.

Em suas razões recursais (index 07), a parte ré pugna, preliminarmente, pela gratuidade de justiça, arguindo, ainda, nulidade da sentença por cerceamento de defesa. Aduz que o feito foi julgado antecipadamente, apesar do requerimento de produção de prova oral destinada a comprovar vício de consentimento na assinatura do termo de confissão de dívida, o qual foi firmado mediante coação e em estado de perigo. No mérito, alega que comprovou o pagamento dos aluguéis referentes aos meses de

abril e agosto de 2025, pelo que a improcedência do pedido e a procedência da reconvenção são medidas que se impõem, com aplicação da sanção prevista no art. 940 do Código Civil, diante da cobrança judicial de dívida já paga.

Contrarrazões apresentadas pelo apelado, sem questões preliminares, pugnando pelo desprovimento do recurso (index 288179804).

Intimação da recorrente para demonstrar a miserabilidade alegada, sob pena de indeferimento da gratuidade de justiça (index 705).

Em grau recursal foi deferida a gratuidade de justiça à parte ré.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo e adequado à impugnação pretendida, isento de preparo, ante a gratuidade de justiça deferida à apelante, satisfeitos os requisitos de admissibilidade em conformidade com o CPC.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento ajuizada por FERNANDO GOMES FIGUEIREDO DA SILVA em face de ANA PAULA DE OLIVEIRA MULATINHO, fundada em contrato verbal de locação residencial, mediante aluguel mensal de R\$ 1.500,00, incluídos IPTU e condomínio, alegando a parte autora que os aluguéis e encargos não vem sendo pagos pela locatária desde abril de 2025.

Em sua peça de bloqueio (index 274061313), a parte ré reconheceu a relação locatícia e a existência de parcelas inadimplidas, sustentando, contudo, que efetuou o pagamento dos aluguéis de abril e agosto de 2025, não considerados na planilha apresentada pelo autor, permanecendo em aberto as competências de maio, junho e julho daquele ano. Alega que foi coagida a assinar termo de confissão de dívida e que recebeu informações divergentes sobre a conta bancária destinada ao pagamento dos aluguéis. Em reconvenção, requer a condenação do autor à repetição do indébito, no valor de R\$ 6.000,00, em razão da cobrança das parcelas que afirma já estarem quitadas.

A sentença indeferiu a gratuidade de justiça e julgou procedente o pedido, para rescindir a relação locatícia e decretar o despejo da ré, concedendo-lhe o prazo de 15 dias para desocupação voluntária do imóvel. Julgou, ainda, improcedente o pedido reconvenicional de repetição de indébito e condenou a demandada ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

Cinge-se a controvérsia recursal à verificação da ocorrência de cerceamento de defesa em razão do julgamento antecipado da lide e, no mérito, à subsistência da

mora apta a ensejar a resolução da locação, bem como ao cabimento da repetição em dobro postulada em reconvenção.

Preliminarmente, a nulidade da sentença não merece acolhimento.

Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado quando os elementos constantes dos autos se mostram suficientes à formação do convencimento e a prova requerida é desnecessária ao deslinde da controvérsia, nos termos dos arts. 355, I, e 370 do CPC.

No caso dos autos, embora a apelante tenha requerido a produção de prova oral com a finalidade de demonstrar a alegada coação na assinatura do termo de confissão de dívida, a dilação probatória se mostra desnecessária à solução da controvérsia.

Com efeito, a existência da relação locatícia e o inadimplemento são incontroversos. A própria ré, em contestação, reconheceu que os aluguéis referentes aos meses de maio, junho e julho de 2025 permaneciam pendentes, limitando-se a afirmar a quitação das competências de abril e agosto daquele ano.

Nesse passo, a apuração de eventual vício de consentimento na assinatura do termo de confissão de dívida não possui aptidão para modificar o resultado da demanda, uma vez que a obrigação decorre da própria relação locatícia e o inadimplemento de parte dos aluguéis foi expressamente admitido pela locatária, independentemente do referido instrumento.

Rejeita-se, pois, a preliminar.

Em que pese o inconformismo manifestado pela recorrente, verifica-se que o *decisum* atacado conferiu solução adequada à questão, não havendo provas que justifique o alegado.

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.

Assim, cabe a parte ré comprovar a quitação integral dos encargos cobrados, na forma do art. 373, II, do CPC, por se tratar de fato extintivo do direito autoral.

Nesse passo, ainda que considerados os comprovantes apresentados pela ré relativos aos meses de abril e agosto de 2025, permanece incontroverso o inadimplemento das competências de maio, junho e julho de 2025.

Assim, eventual inexatidão da planilha apresentada pelo locador quanto à inclusão de parcelas posteriormente demonstradas como quitadas não descaracteriza a mora nem afasta o direito à resolução da locação, diante da existência de outros aluguéis vencidos e não pagos.

A alegação que foi informada sobre o encerramento da conta bancária do locador e orientada a efetuar pagamentos em contas de terceiro também não socorre a apelante, sendo certo que, eventual dúvida quanto à pessoa legitimada ao recebimento, não justifica a manutenção do inadimplemento, dispondo a locatária de meios legais adequados para promover o pagamento e obter a correspondente quitação.

Igualmente não merece reparo a improcedência da reconvenção.

A apelante pretende a aplicação da sanção prevista no art. 940 do Código Civil em razão da inclusão dos aluguéis de abril e agosto de 2025, os quais afirma que já foram pagos.

Todavia, a incidência da penalidade prevista no referido dispositivo exige a demonstração da má-fé do credor, conforme entendimento firmado pelo STJ no Tema Repetitivo nº 622.

No caso dos autos, inexistente comprovação de que o autor tenha demandado por dívida integralmente satisfeita. Ao contrário, subsistem parcelas locatícias incontroversamente inadimplidas, circunstância que deu causa ao ajuizamento e justifica a pretensão de rescisão da locação.

A mera inclusão de competências posteriormente comprovadas como quitadas, na planilha, desacompanhada de demonstração inequívoca da má-fé do locador, não autoriza a imposição da penalidade pretendida.

Assim, diante da inadimplência da parte ré, conclui-se que a procedência do pedido autoral é medida que se impõe.

Neste sentido, precedentes desta Corte de Justiça:

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 DE OLIVEIRA NETO - Julgamento: 24/10/2024 - DECIMA SETIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 26ª CÂMARA CÍVEL).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE ALUGUEL. ATRASO NO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS MULTAS, IPTU E CONTAS DE ENERGIA ELÉTRICA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DOS RÉUS, ADUZINDO, PRELIMINARMENTE, A NULIDADE DA SENTENÇA POR CERCEAMENTO DE DEFESA DIANTE DO INDEFERIMENTO DA PROVA ORAL. NO MÉRITO, REQUER A IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS AUTORAIS, ALEGANDO QUE A RESCISÃO DO CONTRATO SE DEU POR CULPA DA AUTORA QUE ALUGOU O IMÓVEL SEM CONDIÇÕES DE USO. 1. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA - O JUIZ É O DESTINATÁRIO DAS PROVAS, CABENDO A ELE AFERIR SOBRE A NECESSIDADE OU NÃO DA PRODUÇÃO DE DETERMINADA PROVA, PODENDO INDEFERIR AQUELAS INÚTEIS OU MERAMENTE PROTETÓRIAS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 370, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. CONTROVÉRSIA DOS AUTOS QUE VERSA SOBRE O CUMPRIMENTO OU NÃO DO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES, MEDIANTE O PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS E ENCARGOS REFERENTES AO IMÓVEL LOCADO PELOS RÉUS, ORA APELANTES, DE MODO QUE DESIMPORTANTE SE AFIGURA PARA A SOLUÇÃO DA QUESTÃO POSTA NOS AUTOS, O DEPOIMENTO DE EVENTUAL TESTEMUNHA. QUANTO AO MÉRITO, A AUTORA COMPROVA O DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELA RÉ, ASSIM COMO OS VALORES DEVIDOS. PARTE RÉ QUE NÃO COMPROVOU FATO IMPEDITIVO, MODIFICATIVO OU EXTINTIVO DO DIREITO DA AUTORA, ÔNUS QUE LHE INCUMBIA, NA FORMA DO ART. 373, II, DO CPC. NÃO HÁ NOS AUTOS COMPROVAÇÃO DE QUE A DETERIORAÇÃO DO IMÓVEL FOSSE ANTERIOR À LOCAÇÃO OU QUE A RÉ TENHA NOTIFICADO A IMOBILIÁRIA OU A PROPRIETÁRIA A FIM DE REALIZAR OS REPAROS NO IMÓVEL. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (0000903-33.2022.8.19.0075 – APELAÇÃO Des(a). HUMBERTO DALLA BERNARDINA DE PINHO - Julgamento: 12/03/2025 - QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMARA CÍVEL).



Isso posto, **VOTO** no sentido de **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, majorando-se a verba honorária fixada na sentença em 2%, na forma do artigo 85 § 11 do CPC, observada a gratuidade de justiça deferida.

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

DES. SANDRA SANTARÉM CARDINALI
Desembargadora Relatora