



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 1

Apelante: Daiane Vianna de Azevedo

Apelado: Espólio de Diniz de Oliveira Lopes e Espólio de Orminda Guimarães dos Santos Lopes rep/p/inv Solange Guimarães de Mello

Relator: Des. Carlos Eduardo da Fonseca Passos

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA. Preliminares de inépcia da inicial e falta de interesse de agir rejeitadas. Débito suficientemente discriminado na inicial. Alegação de inadimplemento inserida no mérito da demanda. Prescrição trienal não configurada. Demora na citação não imputável aos autores, a incidir a interrupção da prescrição prevista no art. 240, § 1º, do CPC. Inversão do ônus da prova incabível. Impossibilidade de exigir dos locadores a comprovação de fato negativo, consistente no não pagamento dos aluguéis. Contrato de locação, ademais, não submetido às normas consumeristas. Pagamentos realizados de forma intempestiva, sem observância do vencimento ajustado e dos encargos decorrentes da mora. Cabimento da dedução dos valores já quitados. Inexistência de cumulação de honorários contratuais com sucumbenciais. Exclusão da multa compensatória de 10% sobre o débito. Penalidade contratual prevista em até duas vezes “o valor de referência vigente na localidade”. Fixação em R\$ 760,00, correspondente a 2 vezes o valor do aluguel pactuado. Recurso parcialmente provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0022597-25.2015.8.19.0036, em que é Apelante **DAIANE VIANNA DE AZEVEDO** e Apelado **ESPÓLIO DE DINIZ DE OLIVEIRA LOPES E ESPÓLIO DE ORMINDA GUIMARÃES DOS SANTOS LOPES REP/P/INV SOLANGE GUIMARÃES DE MELLO**.

ACORDAM os Desembargadores que compõem a Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por **unanimidade** de votos, em **dar parcial** provimento ao recurso, para adequar a multa compensatória ao montante de R\$ 780,00, corrigido



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 2

monetariamente desde o inadimplemento e com juros de mora a partir da citação, observados os ditames da Lei nº 14.905/2024, deduzidos os valores efetivamente pagos pela locatária do valor da condenação.

Trata-se de ação proposta por Espólio de Diniz de Oliveira Lopes e Orminda Guimarães dos Santos Lopes em face de Daiane Vianna de Azevedo. Os demandantes afirmam ser proprietários do imóvel em que reside a demandada, com quem celebraram contrato de locação residencial em 04/08/2011, por prazo indeterminado, mediante aluguel mensal de R\$ 380,00, com vencimento no dia 10 de cada mês, além de condomínio variável, impostos e demais encargos. Aduzem que o contrato foi celebrado, à época, por uma neta dos finados, antes de a inventariante assumir a administração do imóvel inventariado. Relatam que, por determinação do juízo da 2ª Vara Cível desta Comarca, os locatários passaram a consignar os aluguéis no juízo da 1ª Vara Cível, o que teria ocorrido desde 2012. Narram que, desde o primeiro mês da locação, a ré passou a efetuar os pagamentos com atraso, sujeitando-se à multa contratual de 10%, apesar das reiteradas tentativas de solução amigável e de solicitação para que desocupasse voluntariamente o imóvel. Alegam que, desde janeiro de 2013, a demandada deixou de cumprir a obrigação de pagar os aluguéis, permanecendo inadimplente quanto aos meses de janeiro, fevereiro, março, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2013, bem como janeiro a outubro de 2014, totalizando 20 meses de aluguéis. Apresentam cálculo do débito no valor de R\$ 12.038,40, já incluídos multa, juros e honorários. Acrescentam que, embora tenha realizado cinco depósitos judiciais, no valor de R\$ 380,00 cada, o último deles ocorreu em 27/05/2013, não tendo a ré, desde então, regularizado o contrato de locação e sua renovação. Pedem a rescisão da locação, com o deferimento da tutela provisória de urgência para desocupação, e a condenação da ré ao pagamento do débito devido.

Gratuidade de justiça indeferida aos demandantes na pasta 38.

Em resposta (pasta 95), a demandada pede a gratuidade de justiça e argui preliminares de inépcia da inicial, por ausência de juntada de planilha descritiva do débito, e de falta de interesse, sob o fundamento de que não há inadimplência dos aluguéis. Aduz que o aluguel foi pactuado no valor R\$ 320,00, mas os demandantes cobram R\$ 12.038,40, sem



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 3

esclarecer os critérios utilizados para a incidência de juros e correção monetária, o que inviabiliza o contraditório, a purgação da mora e a discussão de eventual excesso. Suscita, ainda, a ocorrência de prescrição trienal quanto aos aluguéis cobrados, ao argumento de que transcorreu, antes da citação válida, o prazo previsto no art. 206, § 3º, inciso I, do Código Civil. Afirma que o despacho citatório foi proferido em 25/09/2019, mas os autores permaneceram inertes até 22/03/2021, razão pela qual não incidiria a regra de retroação da interrupção da prescrição à data do ajuizamento, prevista no art. 240, § 1º, do CPC. Considera cabível a inversão do ônus da prova, ao fundamento de que é hipossuficiente e que os comprovantes dos depósitos judiciais realizados ao longo do tempo perderam a legibilidade, por se tratar de documentos termossensíveis, restando apenas alguns em que ainda é possível identificar a data e o valor depositado. Pede que os autores comprovem o inadimplemento e que seja oficiado ao Banco do Brasil para fornecer extrato da conta judicial nº 1600129038237, referente aos meses de janeiro a março de 2013 e junho de 2013 a outubro de 2014, com informação acerca de eventual saque ou transferência dos valores ali depositados. Assinala que a ausência de detalhamento dos cálculos a impede de verificar eventual capitalização de juros ou anatocismo. Pondera ser indevida a inclusão de honorários contratuais no débito, porquanto faz jus à gratuidade de justiça. Defende, ainda, ser incabível a cumulação de honorários previstos no contrato com honorários sucumbenciais, sob pena de duplicidade.

Auto de verificação e imissão na posse juntado na pasta 192.

Na pasta 214, a demandada junta extrato conforme depósito judicial dos aluguéis.

A sentença da pasta 229 deferiu a gratuidade de justiça à demandada e julgou a pretensão procedente, para rescindir o contrato de locação e condenar a ré a pagar aluguéis e acessórios vencidos nos períodos de janeiro a março de 2013 e junho de 2013 a outubro de 2014, corrigidos e acrescidos de juros a partir de cada vencimento, além de multa convencional de 10% sobre o valor do débito, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, observada a gratuidade de justiça, bem como extinguiu, sem



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 4

resolução do mérito, o pedido de despejo, em razão da superveniente imissão dos autores na posse.

Inconformada, a demandada recorre na pasta 239 e reitera as razões deduzidas na inicial. Alega que a sentença não apreciou o pedido de inversão do ônus da prova e de expedição de ofício ao Banco do Brasil, para obtenção dos extratos da conta judicial em que realizados os depósitos dos aluguéis. Reafirma que a deterioração dos comprovantes bancários dificulta a comprovação dos pagamentos, devendo os autores ser incumbidos de demonstrar o inadimplemento alegado. Reitera as preliminares de inépcia da inicial e falta de interesse de agir. Argumenta que os autores não apresentaram planilha discriminada do débito, com indicação dos critérios de incidência de juros e correção monetária, bem como que os depósitos judiciais demonstraram o adimplemento das obrigações, ainda que efetuados com atraso. Reedita a ocorrência de prescrição trienal. Adita que depósitos realizados em conta judicial não poderiam ser desconsiderados em razão de eventual intempestividade. Alega excesso de cobrança, diante da falta de detalhamento da planilha de débito. Reitera que a inclusão de honorários advocatícios na condenação, após sua inserção pelos autores na planilha inicial de débitos, configura duplicidade de cobrança da mesma verba. Defende a inexigibilidade da multa contratual, sob o fundamento de inexistir contrato escrito que contenha previsão expressa da penalidade. Pede a reforma da sentença, para acolhimento das preliminares ou reconhecimento da prescrição trienal dos aluguéis cobrados. Em caráter eventual, requer o reconhecimento do excesso de cobrança, com remessa dos autos ao Contador Judicial para recálculo da dívida, sem inclusão de honorários advocatícios.

Não foram apresentadas contrarrazões (pasta 254).

É o relatório.

Inicialmente, rejeita-se a preliminar de inépcia da inicial, fundada na ausência de planilha discriminada do débito, porquanto os demandantes, na própria inicial, apresentaram memória de cálculo com a indicação do número de parcelas devidas, do valor dos aluguéis, da multa de 10%, dos juros de 1% ao mês e de honorários de 20%, alcançando o montante de R\$



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 5

12.038,40 (fls. 3, da pasta 2), com observância ao disposto nos artigos 319 e 320, do CPC.

Eventual divergência quanto aos critérios empregados ou ao valor efetivamente devido constitui questão de mérito.

Pela mesma razão, rejeita-se a preliminar de falta de interesse de agir, uma vez que fundada em argumento atinente ao mérito da demanda, a saber, o adimplemento da dívida mediante depósito judicial, questão a ser apreciada oportunamente.

A prescrição da pretensão também não está consumada, na medida em que a demanda foi ajuizada em 04/12/2015 e o primeiro aluguel objeto da cobrança venceu em janeiro de 2013, dentro, portanto, do prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, inciso I, do Código Civil.

Embora a recorrente sustente que a demora na citação, efetivada em 23/05/2023 (pasta 92), decorreu de desídia dos demandantes, a justificar a aplicação do §2º do art. 240 do CPC (“incumbe ao autor adotar (...) as providências necessárias para viabilizar a citação, sob pena de não se aplicar o disposto no § 1º, interrupção da prescrição, a análise dos autos revela que a tardança não ocorreu por inércia dos autores, mas de trâmites inerentes ao próprio processo, entre eles a retificação do polo passivo (pasta 26), a apreciação do pedido de gratuidade de justiça (pasta 14) e o reexame da matéria em sede recursal (pasta 53).

Ausente inércia imputável aos autores, a interrupção da prescrição operada pela citação retroage à data do ajuizamento, na forma do art. 240, § 1º, do CPC, não havendo aluguéis alcançados pela prescrição.

Quanto ao pedido de inversão do ônus da prova, para que os autores sejam incumbidos de demonstrar o alegado inadimplemento, melhor sorte não assiste à recorrente, pois não se pode exigir dos locadores a comprovação de fato negativo consistente no não pagamento dos aluguéis. Na verdade, o pagamento é uma objeção de direito material, cuja ônus de provar é do réu. Ademais as normas consumeristas não se aplicam aos contratos de locação regidos por legislação específica (Lei 8.245/1991),



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 6

celebrados entre partes que não se enquadram nos conceitos de consumidor e fornecedor.

A propósito, a própria recorrente juntou aos autos, na pasta 214, os extratos dos depósitos judiciais que alega terem quitado os aluguéis, inexistindo utilidade concreta na inversão pretendida.

Quanto à questão de fundo, assiste parcial razão à recorrente.

A demandada celebrou contrato de locação residencial de imóvel de propriedade dos autores (pasta 20) em 28/07/2011, por prazo ininterrupto, mediante aluguel mensal de R\$ 380,00, com vencimento no dia 10 de cada mês (pasta 06).

Os aluguéis correspondentes aos meses de janeiro a março de 2013 e junho de 2013 a outubro de 2014, contudo, não foram regularmente adimplidos, o que ensejou demanda, com posterior homologação de acordo para quitação da dívida mediante depósitos judiciais à disposição do juízo orfanológico, no feito nº 0000204-82.2010.8.19.0036 (pasta 06, fls. 6/7).

De acordo com os comprovantes da pasta 109, os depósitos judiciais foram emitidos em nome de Eduardo das Neves Santanna, então companheiro da demandada, que também exercia a posse direta do imóvel locado à época.

Conforme se verifica daquele documento, os pagamentos dos aluguéis inadimplidos foram efetuados fora da data de vencimento ajustada no contrato, mediante o depósito de uma parcela de R\$ 760,00 em 25/07/2012 e de 18 parcelas de R\$ 380,00 em 03/09/2012, 09/10/2012, 27/05/2013, 12/09/2013, 13/03/2014, 15/04/2014 e 18/06/2014, isto é, de forma esparsa, sem observância do vencimento fixado para o dia 10 de cada mês.

Com efeito, o acordo homologado nos autos da imissão na posse determinava, expressamente, que a guia de depósito deveria ser paga no dia do vencimento ajustado no contrato (pasta 06, daquele feito), o que, como visto, não foi observado pela demandada.



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 7

Ora, diante dos pagamentos intempestivos, os depósitos já realizados sequer são suscetíveis de purgar a mora, uma vez que efetuados sem a incidência dos encargos decorrentes do atraso (art. 401, inciso I, do CC), como reconhecido na sentença:

“É cediço que entre as obrigações que recaem sobre o locatário, a mais importante é a de pagar o aluguel e os encargos, que decorre da própria onerosidade, que é da essência do contrato de locação.

Com efeito, o inadimplemento desta obrigação pecuniária autoriza o locador a postular, em juízo, a rescisão do contrato, valendo-se da ação de despejo por falta de pagamento, com fulcro nos arts. 9º, inciso III c/c art. 62, ambos da Lei nº 8.245/91.

Não tendo a parte ré comprovado sua adimplência, impõe-se a procedência dos pedidos.”

Os valores já depositados em favor dos demandantes (pasta 214), conforme destacado no julgado, deverão ser deduzidos do débito nas respectivas datas de pagamento, com a aplicação dos critérios de atualização e juros ali estabelecidos, a serem observados em fase de cumprimento da sentença, evitando-se o enriquecimento sem causa de ambas as partes.

Relativamente à multa compensatória de 10% fixada na sentença, seus parâmetros devem ser modificados, pois o contrato de locação estabelecia, em caso de “infração de qualquer das cláusulas”, “multa de até a importância de duas vezes o valor de referência vigente na localidade”, e não penalidade de 10% sobre os aluguéis inadimplidos.

Tendo como base o valor de aluguel pactuado entre as partes, de R\$ 380,00, é razoável a fixação da multa em 2 vezes esse valor, totalizando R\$ 760,00, com correção monetária desde o inadimplemento, quando se tornou exigível, e juros de mora a partir da citação.

Por fim, os honorários advocatícios fixados na sentença têm natureza exclusivamente sucumbencial, não havendo inclusão de



Apelação Cível nº. 0022597-25.2015.8.19.0036

FLS. 8

honorários contratuais no débito, razão por que não há duplicidade na condenação.

Dessarte, a sentença merece parcial reforma no tocante à base de cálculo da multa compensatória, mantidos os demais termos relativos à rescisão do contrato de locação e a condenação da ré ao pagamento dos locativos devidos nos períodos de janeiro a março de 2013 e junho de 2013 a outubro de 2014, com a dedução dos valores comprovadamente depositados na pasta 214.

O resultado do julgamento não elide a sucumbência exclusiva da ré, visto que, dos dois pedidos principais formulados na inicial, os demandantes sucumbiram de parte mínima, restrita à adequação da multa compensatória.

Por outro lado, o provimento parcial do recurso não enseja a majoração da verba honorária recursal, em face da tese firmada pelo STJ no Tema 1.059.

Ante o exposto, dá-se parcial provimento ao recurso, na forma do dispositivo.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2026.

Desembargador **CARLOS EDUARDO DA FONSECA PASSOS**
Relator