



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000281981

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2067861-95.2025.8.26.0000, da Comarca de Sorocaba, em que é agravante CHRISTIANI COCONESI, são agravados RINALDO FERRAZ DE ALMEIDA (ESPÓLIO), WILLIAM FERRAZ DE ALMEIDA e SILVANA FERRAZ GARCIA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente sem voto), CLAUDIA MENGE E J.B. PAULA LIMA.

São Paulo, 25 de março de 2025.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Processo no. 2067861-95.2025

Comarca: Sorocaba (8ª Vara Cível)

Agravante: Christiani Coconesi

Agravados: Rinaldo Ferraz de Almeida e outros

Juiz: Carlos Alberto Maluf

Voto no. 23.343

LOCAÇÃO – Execução de título extrajudicial – Rejeição da exceção de pré-executividade da executada - Insurgência da executada – Legitimidade passiva ad causam não afastada - Primitivo locatário que responde pela dívida locatícia até a efetiva comunicação da separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável ao locador - Inteligência do art. 12, § 1º, da Lei nº 8.245/91 – Ausência de notificação - Recurso desprovido

Cuida-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto contra decisão de fls. 250 dos autos de origem que rejeitou a exceção de pré-executividade ofertada pela executada.

Sustenta o agravante, preliminarmente, não ter condições de arcar com as despesas processuais, motivo pelo qual requer a gratuidade de justiça. Não reside no imóvel desde 2016 e que está divorciada do real locatário há mais de dez anos, não possuindo qualquer vínculo com a locação desde então. Inclusive, no ano de 2016, foi assinado um aditivo contratual alterando a finalidade do imóvel para uso comercial, sendo este assinado pelo ex-marido da Requerida, demonstrando inequivocamente que a Requerida já não possuía qualquer envolvimento com o imóvel, sendo sede comercial deste que é empresário, o contrário da Requerida que é funcionária no regime CLT. É grave e inadmissível que a Imobiliária Paula Santos tenha acessado indevidamente dados sigilosos da Requerida, obtidos de uma relação locatícia totalmente alheia ao presente processo. A boa-fé da Requerida é evidenciada pelo fato de que não houve, em nenhum momento, qualquer tentativa de ocultar informações ou se eximir de obrigações que efetivamente lhe coubessem. Entretanto, sua permanência no contrato ocorreu por mera formalidade, uma vez que a

imobiliária jamais realizou a devida alteração do locatário, apesar de possuir total conhecimento da realidade. Faz jus à indenização por dano moral no importe de R\$ 10.000,00. Diante disso, requer a reforma da decisão.

É o relatório.

Oportuno consignar que a gratuidade judiciária já foi deferida em 1º grau (fls. 250 dos autos de origem).

No que tange à alegada ilegitimidade passiva *ad causam* arguida pela agravante em exceção de pré-executividade (fls. 200/215 dos autos originários), instada a comprovar a notificação ao locador acerca da sua separação/divórcio (fls. 233/234 dos autos de origem), quedou-se inerte, não se desincumbindo do seu ônus probatório.

Por outro lado, a existência de relação locatícia entre as partes litigantes, decorre do contrato de locação e respectivos aditivos juntados às fls. 14/24 dos autos de origem, no qual a agravante figura expressamente como única locatária, sendo responsável pelas obrigações decorrentes do contrato firmado, mormente o pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios expressamente previstos no pacto locatício em comento. A alegação de que, em razão da separação do seu ex-marido que teria permanecido na posse do bem, não pode responder pelos débitos locatícios que lhe foram cobrados, não merecer prosperar, porquanto inexistente prova alguma destas alegações.

Demais disso, o artigo 12, da Lei 8.245/91, preceitua que “*em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel*”, o respectivo § 1º determina que, nessas hipóteses, a sub-rogação deverá ser comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia, o que definitivamente não se verificou no caso em testilha.

Em momento algum, a agravante demonstrou que comunicou, por escrito, ao locador ou a imobiliária, sobre eventual sub-rogação, razão pela qual, o

vínculo locatício permaneceu hígido, nos moldes em que foi firmado, persistindo sua responsabilidade sobre os débitos locatícios não quitados.

No mesmo sentido:

“APELAÇÃO CÍVEL LOCAÇÃO RESIDENCIAL DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Despejo prejudicado, haja vista a desocupação voluntária do bem. O contrato e seu distrato estão incontroversos nos autos. O primitivo locatário responde pela dívida locatícia até a efetiva comunicação da dissolução da união estável ao locador. Aplicação do disposto no art. 12 da Lei Federal 8.245/91. PRELIMINAR DO AUTOR REJEITADA. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO”. (TJSP; Apelação Cível 0164184-52.2009.8.26.0100; Relator (a): Antônio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/09/2017; Data de Registro: 29/09/2017).

“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. LEI DE LOCAÇÃO. ART. 12 E § 1º. AUSÊNCIA DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS. E-MAIL QUE NÃO NOTIFICOU A LOCADORA NEM OS FIADORES. IMPOSSIBILIDADE DE SUB-ROGAÇÃO SEM A DEVIDA NOTIFICAÇÃO. 1. A controvérsia recursal cinge-se a existência ou não da notificação prevista no art. 12, caput e § 1º da Lei 8.245/91, que prevê a sub-rogação do contrato de locação nos casos de separação de fato, judicial ou divórcio. 2. Em pese a notificação do autor de que não mais residia no imóvel, este em nenhum momento externou que estava fazendo uso da faculdade prevista na lei de locação. Ademais, não há prova da comunicação por escrito ao fiador. 3. Assim, seja pela ausência de notificação do locador, seja pela ausência de notificação do fiador, não restam preenchidos os requisitos legais para a sub-rogação prevista na lei de locação. 4. Recurso improvido”. (TJSP; Apelação Cível 1001595-25.2018.8.26.0248; Relator (a): Artur Marques; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Indaiatuba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/04/2020; Data de Registro: 24/04/2020).”

As demais questões suscitadas não foram abordadas na r. decisão



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

agravada, restando inviabilizada a análise nesta instância *ad quem*, sob pena de supressão de grau jurisdicional.

Isto posto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação acima.

MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES

Relator