



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000314408

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004211-61.2022.8.26.0529, da Comarca de Santana de Parnaíba, em que são apelantes CELIDONIA DELGADO PEREIRA (ESPÓLIO), FRANCISCO PEREIRA (ESPÓLIO) e BENEDITA ESTHER PEREIRA FERNANDES (HERDEIRO), é apelada SÔNIA MARIA DE OLIVEIRA.

ACORDAM, em 33ª 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 LUIZ EURICO (Presidente) E SÁ DUARTE.

São Paulo, 31 de março de 2025.

CARMEN LUCIA DA SILVA

Relatora

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

APELAÇÃO Nº 1004211-61.2022.8.26.0529

APELANTE: CELIDONIA DELGADO PEREIRA E OUTROS

APELADO: SÔNIA MARIA DE OLIVEIRA

COMARCA: SANTANA DO PARNAÍBA - 3ª VARA CÍVEL

MM. JUIZ DE DIREITO: EDUARDO GIORGETTI PERES

VOTO Nº 26.248

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. Ação de despejo. Contrato de locação firmado apenas com o ex-marido da ré. Ilegitimidade passiva. Sentença de extinção do processo de despejo e da reconvenção, sem resolução de mérito, nos termos dos artigos 485, VI, e 330, III, c.c. 485, I e VI, todos do CPC. Ausência de vínculo direto entre a ex-esposa e o locador. Inexistência de sub-rogação formal do contrato. O casamento sob regime de comunhão parcial de bens não implica responsabilidade automática pelas obrigações locatícias do cônjuge, conforme preceitua o Código Civil. A sub-rogação exige comunicação escrita, em consonância com o art. 12, §1º, da Lei 8.245/91. Desconsideração de documentos apresentados no recurso. Ação de reintegração na posse. Lide paralela movida em face da mesma parte. Possibilidade de ajuizamento de nova demanda para discussão da posse do imóvel. Direito de ação não prejudicado. Não caracterização, por ora, de conduta atentatória à dignidade da justiça. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença proferida a fls. 119/127 e mantida a fls. 183, que julgou extinto o processo e extinta a reconvenção, ambos sem resolução do mérito, nos termos, respectivamente, nos art. 485, VI, e art. 330, inciso III, c.c. art. 485, incisos I e VI, todos do CPC.

Inconformados, os autores apelam (fls. 186/213).

Sustentam, em síntese, que o imóvel foi alugado

conforme o contrato original e que, com a separação, a ré assumiu as obrigações contratuais. Após o divórcio, a ex-esposa continuou no imóvel, com ciência da avença, o que caracteriza a sub-rogação, nos termos do contrato de locação, tornando-a responsável pela dívida. Afirma que a demandada é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de despejo. Aduz que a sub-rogação dela no contrato de locação ocorreu automaticamente, conforme previsto na cláusula contratual, e que a ilegitimidade passiva, reconhecida pela sentença, é errônea, visto que a apelada permanece na propriedade há mais de 10 anos. Requer a desocupação do imóvel, com prazo de 15 dias, o pagamento dos aluguéis vencidos, e a condenação da ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 313/318.

É o relatório.

As razões do recurso preenchem os requisitos previstos nos artigos 1.007 e 1.010, notadamente seus incisos II e III, ambos do CPC, tendo sido apresentadas as razões de fato e de direito do inconformismo, permitindo o seu conhecimento.

Trata-se de ação movida por **ESPÓLIO DE FRANCISCO PEREIRA E CELIDONIA DELGADO PEREIRA** em face de **SÔNIA MARIA DE OLIVEIRA**, fundada em contrato de locação de imóvel residencial.

O Juízo singular extinguiu o processo de despejo,

sem julgamento de mérito, por entender que a ré, Sônia Maria de Oliveira Pazetto, não possui legitimidade passiva para figurar no polo passivo da demanda de despejo.

A r sentença foi fundamentada na ausência de vínculo contratual direto da apelada com o locador, dado que o contrato de locação, firmado com o ex-marido da ré, Davi Marques, estabelecia a proibição de sublocação ou cessão do imóvel sem o prévio consentimento por escrito do locador. Em razão disso, concluiu pela ilegitimidade passiva da demandada, e extinguiu o feito, sem apreciação do mérito.

Inconformados com a decisão, os apelantes interpuseram recurso de apelação, sustentando que a sentença proferida é equivocada, uma vez que a apelada, na condição de ex-cônjuge do locatário, deveria ser responsabilizada pela obrigação locatícia. Requerem, portanto, a reforma da sentença e a consequente procedência do pedido de despejo.

A apelada, por sua vez, apresentou contrarrazões, defendendo a manutenção da decisão atacada, reforçando a tese de ilegitimidade passiva, uma vez que o contrato de locação não foi firmado com ela, mas sim com seu ex-marido, com quem era casada sob o regime de comunhão parcial de bens, e que, além disso, não houve qualquer formalização da sub-rogação do contrato de locação, conforme exigido pela legislação pertinente.

O recurso não merece prosperar. A parte apelante não trouxe para os autos elementos suficientes a ilidir o embasamento

da r. sentença.

A questão central no presente recurso é a ilegitimidade passiva da apelada, que foi corretamente reconhecida pela decisão recorrida. O contrato de locação, firmado entre o locador e Davi Marques, ex-marido da apelada, foi assinado exclusivamente por este último, figurando a apelada apenas como testemunha, conforme se extrai a fls. 19/22.

Não há, portanto, qualquer vínculo direto entre a apelada e o locador, o que, por si só, inviabiliza o reconhecimento de sua legitimidade para figurar no polo passivo da ação de despejo. É de se destacar que o casamento entre a apelada e Davi Marques, ocorrido na constância da sociedade conjugal sob o regime de comunhão parcial de bens, não gera, por si só, a responsabilidade da apelada pelas obrigações locatícias assumidas por seu ex-marido, conforme preconizado pelo Código Civil, que estabelece que o casamento não implica, de forma automática, na solidariedade para o cumprimento das dívidas do cônjuge, salvo disposições expressas em contrário.

A alegação dos apelantes de que a apelada deveria ser responsabilizada pelas obrigações do locatário carece de amparo legal, pois, para que se possa reconhecer a sub-rogação do contrato de locação, nos termos do art. 12, § 1º, da Lei nº 8.245/91, seria necessária a formalização por escrito de tal alteração, o que não ocorreu no presente caso.

O fato de a apelada ser casada com o locatário não é suficiente para presumir sua sub-rogação no contrato de locação,

conforme bem esclareceu o MM. Juízo *a quo*.

Estabelece o art. 12, § 1º, da Lei nº 8.245/91:

“Nas hipóteses previstas neste artigo e no art. 11, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia. (Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009)” (g.n.)

Portanto, a decisão de primeira instância, ao reconhecer a ilegitimidade passiva da apelada para a ação de despejo, está plenamente em conformidade com a legislação aplicável, especificamente o art. 12 da Lei nº 8.245/91, que trata das relações locatícias, e com a interpretação consolidada da jurisprudência sobre o tema, que exige comunicação expressa por escrito para a efetivação de qualquer alteração na relação locatícia. A ausência de tal formalização inviabiliza a pretensão dos apelantes.

Nesse sentido:

Apelação. Locação de imóvel residencial. Execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Sentença de rejeição. Recurso da Embargante que não comporta acolhimento. Pretensão da Embargante de afastamento da responsabilidade solidária no pagamento dos aluguéis, diante do divórcio e permanência do ex-cônjuge no imóvel. Descabimento. O primitivo locatário 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. Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO

DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1169425-96.2023.8.26.0100; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/11/2024; Data de Registro: 20/11/2024)

LOCAÇÃO RESIDENCIAL – AÇÃO DE COBRANÇA C.C. REPARAÇÃO DE DANOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA EM RELAÇÃO À REQUERIDA NATÁLIA E DE EXTINÇÃO EM RELAÇÃO AO REQUERIDO HENRIQUE, RECONHECIDA ILEGITIMIDADE PASSIVA – Irresignação da autora em relação ao reconhecimento da ilegitimidade passiva do requerido – Alegação de existência de união estável – Ausência de prova – Contrato de locação firmado apenas com a requerida Natália – Ilegitimidade de parte bem reconhecida – Sentença mantida – Verba honorária majorada na forma do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, observada a gratuidade concedida – Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1036957-06.2020.8.26.0576; Relator (a): José Augusto Genofre Martins; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2024; Data de Registro: 30/01/2024)

APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. Ilegitimidade passiva "ad causam" do Apelante. Inocorrência. Locatário que tem o dever jurídico de comunicação prévia e por escrito, ao Locador, sobre alteração da locação decorrente de separação e/ou divórcio do casal. Comunicação à seguradora e a Terceiro não identificado que não se equiparam à comunicação legalmente exigida. Art. 12, § 1º, Lei nº. 8.245/1991.

RECURSO DE APELAÇÃO DO CORRÉU NÃO PROVIDO.
(TJSP; Apelação Cível 1070830-96.2022.8.26.0100; Relator
(a): Berenice Marcondes Cesar; Órgão Julgador: 28ª Câmara
de Direito Privado; Foro Central Cível - 44ª Vara Cível;
Data do Julgamento: 05/04/2023; Data de Registro:
05/04/2023)

Ademais, o contrato de locação de fls. 19/22 foi firmado com Davi Marques, ex-marido da apelada, e, conforme cláusula 6ª do referido contrato, havia a expressa proibição de sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel sem o prévio consentimento por escrito do locador. Assim, qualquer tentativa de transferir as obrigações locatícias para a apelada, sem a devida formalização, contraria a cláusula contratual e não pode ser aceita.

Logo, não há que se falar em sub-rogação do contrato de locação; como já mencionado, não houve a necessária comunicação por escrito entre as partes, conforme exige a legislação em vigor. A simples alegação de que a apelada seria responsável pelo contrato de locação, por ser esposa do locatário à época, não se sustenta à luz da legislação aplicável.

Por outro lado, a ré, ora apelada, requereu a desconsideração dos documentos apresentados pelos apelantes com o recurso, argumentando que tais documentos são irrelevantes para a decisão da lide, uma vez que não guardam relação com os fatos discutidos na demanda.

De fato, os documentos apresentados pelos apelantes não são novos e não têm pertinência direta com a questão jurídica central deste processo, que é a ilegitimidade passiva da apelada para figurar no processo de despejo. Assim, deve ser mantida a decisão do juízo de origem quanto à desconsideração deles.

Por fim, a ré também destacou que os autores ajuizaram ação de reintegração na posse do imóvel, alegando invasão e esbulho possessório e, em suas contrarrazões, assevera que essa ação, movida de forma paralela à de despejo, é infundada e visa apenas a pressioná-la a deixar a residência sem respaldo legal, sendo uma afronta à dignidade da justiça.

Os apelantes, ao buscarem diversas vias de solução do conflito, devem observar as normas processuais e a boa-fé no exercício do direito de ação. Eventuais condutas processuais manifestamente infundadas ou que atentem contra os princípios da dignidade da pessoa humana e da justiça podem ser objeto de sanção, conforme previsto no art. 80 do Código de Processo Civil. No entanto, isso tudo há que ser verificado nos autos da ação possessória. Nestes autos, pelo menos por ora, não se vislumbra a prática de ato ilícito pela parte autora.

Diante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO AO RECURSO** para manter integralmente a r. sentença de primeiro grau, que reconheceu a ilegitimidade passiva da ré para a ação de despejo e, por conseguinte, extinguiu o processo, sem resolução de mérito, nos termos do art. 485, VI, do Código de Processo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Civil.

CARMEN LÚCIA DA SILVA
Relatora