



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1013638-12.2024.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante NOBUYOCHI NAKAMURA JUNIOR, é apelado BOMSIL CONSTRUTORA LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO 1013638-12.2024.8.26.0562
APELANTE Nobuyochi Nakamura Junior
APELADA Bomsil Construtora Ltda.
COMARCA Santos – 11ª Vara Cível

VOTO Nº 52.091

EMENTA – Embargos à execução. Créditos locatícios. Alegação de ilegitimidade passiva do locatário em face de divórcio. Art. 12 § 1º da Lei de Locações que condiciona a eficácia da sub-rogação à comunicação por escrito ao locador acerca da alteração subjetiva. Comunicação que pode ocorrer por meio de aplicativo de mensagem, desde que inequívoca. Mensagens nas quais o embargante informou estar fora do imóvel, mas não que se alterou a posição subjetiva da locação, tendo inclusive informado que já havia entregado numerário destinado ao pagamento do aluguel, obrigação típica de locatário. Embargos rejeitados. Recurso improvido.

Sentença cujo relatório se adota julgou improcedentes embargos à execução fundada em créditos locatícios.

O embargante apela e pede a inversão daquele resultado.

Para tanto ele afirma que por meio do aplicativo “whatsapp” informou a locadora que havia se separado e que o ex-cônjuge permanecera na posse do imóvel, o que impunha reconhecer a falta de legitimidade do recorrente para responder pelo débito locatício.

A propósito o apelante enfatiza que os

documentos juntados aos autos comprovavam a ciência da locadora e sua administradora acerca daquele fato, o que atendia ao disposto no artigo 12 da Lei 8.245/91, sendo que, ademais, há entendimento jurisprudencial no sentido de que a sub-rogação em casos tais se opera de pleno direito, independentemente de comunicação.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

O apelante apresentou os embargos à execução sob a assertiva de que não lhe cabia responder pelo débito locatício porque havia se divorciado do cônjuge e esse ficou na posse do imóvel, fato devidamente informado à embargada.

Sob tal exposição o embargante pediu fosse reconhecida sua ilegitimidade para a execução.

O Juiz rejeitou o pleito do devedor, o que motivou o presente recurso.

Pois bem.

As partes firmaram contrato de locação e em face disso o locatário e seu cônjuge passaram a residir no imóvel, vindo depois a se divorciar, no entanto, tendo a mulher e seus filhos permanecido no local.

Ora, conforme anuncia o artigo 12 da Lei 8.245/91, em casos tais a locação automaticamente prossegue com o cônjuge que permanecer no imóvel, mas a sub-rogação a proveito dele deve ser comunicada por escrito ao locador.

Confira-se:

“Art. 12. 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. [\(Redação dada pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)”

§ 1º 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. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\).](#)”

Não basta, destarte, tenha o locador tomado conhecimento acerca da separação ou divórcio de seu inquilino, sendo imprescindível que por escrito ele seja informado que em face daquela ocorrência se alterou a titularidade da locação.

Note-se que a lei não exige uma comunicação solene, bastando seja por escrito, podendo então se dar mesmo por meio de aplicativo de mensagem, desde que inequívoca.

Ocorre que na espécie não foi isso o que ocorreu, já que nas mensagens por aplicativo vistas a fls. 21 a 26 o embargante não informou ter seu ex-cônjuge se tornado locatário em substituição a ele.

Realmente, ante as queixas da administradora acerca da falta de pagamento do aluguel e colocação de objetos particulares no corredor do edifício o embargante se limitou a informar que já havia passado à mulher numerário destinado ao pagamento do locativo (fls. 21 e 23), mas que nada mais podia fazer porque *“não estou mais lá para tomar as ações”* (fls. 22) e *“estou de mãos atadas pois não estou no apto”* (fls. 23).

Certo, portanto, ter ele informado que não residia no local, mas isso não impunha dizer que abriu mão da condição de

locatário a proveito da mulher, tanto que enfatizou ter já entregado a ela o numerário destinado ao pagamento do locativo.

A mostrar terem as coisas assim se passado, aliás, havia a particularidade de à vista das mensagens a administradora ter respondido ao embargante que “*para nós o inquilino é você*” (fls. 25).

Logo, não tendo o apelante dado efetivo atendimento do artigo 12 § 1º da Lei 8.245/91, permaneceu obrigado ao pagamento dos aluguéis, podendo depois se o caso voltar-se regressivamente contra o cônjuge que permaneceu no imóvel.

Na linha aqui indicada, aliás, tem decidido esta Corte:

“APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA – SUB-ROGAÇÃO – Após separação, a responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis e encargos locatícios transmite-se ao ocupante do imóvel – Art. 12 da Lei 8.245/91, caput e §1º – Contudo, a sub-rogação do cônjuge ou companheiro ocupante do imóvel apenas surtirá efeitos após a efetiva comunicação dos fatos ao locador, o que não fora comprovado nos autos – Até que haja a comunicação ao locador, a responsabilidade permanece com o locatário originário, ainda que não ocupe mais o imóvel – Negado provimento.”
(Apelação nº 1012803-63.2021.8.26.0001, rel. Des. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado).

“Apelação cível. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e encargos. Sentença de parcial procedência. Apelo do réu. Havendo a separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge que permanecer no imóvel (art. 12, Lei de

Locações), devendo essa sub-rogação ser comunicada por escrito ao locador e ao fiador (§1º), com a possibilidade de o fiador se exonerar das suas responsabilidades, no prazo de 30 dias do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado (§ 2º). Comunicação que não foi efetivada no presente caso, permanecendo o réu responsável pelo cumprimento das obrigações locatícias. Apelação não provida.”

(Apelação nº 1016106-36.2022.8.26.0006, rel. Des. Moraes Pucci, 26ª Câmara de Direito Privado).

Razão não há, portanto, para se alterar o desfecho oferecido pela sentença.

Nos termos do artigo 85 § 11 do CPC impõe agravar a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% do valor atualizado da causa.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

Relator