



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000324108

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1011230-55.2019.8.26.0196, da Comarca de Franca, em que é apelante QUEILA JULIANA SILVA REZENDE, são apelados DANIEL VITORIANO NASCIMENTO DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e ANDERSON GOMES REZENDE (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32770

APELAÇÃO Nº: 1011230-55.2019.8.26.0196

APELANTE: QUEILA JULIANA SILVA REZENDE

APELADOS: DANIEL VITORIANO NASCIMENTO DE SOUZA e ANDERSON GOMES REZENDE

COMARCA: FRANCA

JUIZ: LAURA MANIGLIA PUCCINELLI DINIZ

APELAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. *Inocorrência. Não foram comunicados ao locador o divórcio e a mudança de endereço da locatária, de sorte que não se operam os efeitos da sub-rogação contratual. Inteligência do art. 12, §1º da Lei nº 8.245/91. PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO.* *A ausência de desocupação do imóvel pelo ex-cônjuge ANDERSON após o termo final do prazo contratual enseja a manutenção da responsabilidade de ambos os locatários, até a efetiva rescisão do ajuste. Inteligência do art. 47 da Lei nº 8.245/91. Sentença mantida. SUCUMBÊNCIA.* *Majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais, nos termos do art. 85, §11, do CPC. RECURSO NÃO PROVIDO.*

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 200/206, que julgou procedentes os pedidos deduzidos na petição inicial, para condenar os réus, solidariamente, ao pagamento dos locativos inadimplidos desde dezembro de 2018 até a data da desocupação do imóvel, ocorrida em setembro de 2019. Imputou aos réus o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em R\$ 2.500,00, nos termos do artigo 85, §8º, do CPC.

Apela a corré QUEILA, alegando que residiu no imóvel por

apenas dois meses, mudando-se juntamente com sua filha menor em razão das agressões perpetradas por seu então marido, o corréu ANDERSON. Afirma ter comunicado verbalmente o autor sobre a separação do casal. A interpretação da lei conferida pela D. Sentenciante afronta os fins sociais e as exigências do bem comum, violando o art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil. Não se obrigou contratualmente ao pagamento dos alugueres vencidos posteriormente ao prazo contratual de um ano.

Recurso tempestivo, dispensado de preparo, por ser a apelante beneficiária da gratuidade da justiça, com contrarrazões apresentadas a fls. 217/223 e 228/231.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Em 22.08.2017, DANIEL VITORIANO NASCIMENTO DE SOUZA, locador, QUEILA JULIANA SILVA REZENDE e ANDERSON GOMES REZENDE, locatários, celebraram contrato de locação residencial com prazo de um ano, aluguel mensal de R\$ 500,00 e caução equivalente a um aluguel (fls. 14/17). O contrato foi prorrogado automaticamente por prazo indeterminado. Os locatários deixaram de pagar os locativos a partir de **dezembro de 2018** (fls. 25/26).

Daí o locador extraiu a fundamentação para o ajuizamento, em 01.05.2019, desta ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança.

Antes mesmo da citação, veio aos autos a notícia de desocupação voluntária do imóvel pelos locatários, em **03.09.2019** (fls. 59/60). A imissão do locador na posse se deu em 24.09.2019 (fls. 96).

Citada (fls. 67), a corré QUEILA apresentou contestação (fls. 73/74), sustentando sua ilegitimidade passiva, pois residiu no imóvel por apenas dois meses, mudando-se juntamente com sua filha menor de idade em razão das agressões perpetradas por seu então marido ANDERSON, corréu. Em 21.11.2017, ajuizou em face de ANDERSON ação cautelar de guarda cumulada com divórcio litigioso (fls. 163/178).

O corréu ANDERSON não foi localizado, sendo determinada sua citação por edital (fls. 136). Ausente manifestação, a Defensoria Pública foi nomeada curadora especial, apresentando contestação por negativa geral (fls. 146/148).

Em réplica (fls. 152/156), o autor ratificou os termos de sua petição inicial e defendeu a legitimidade passiva de QUEILA, pois sua obrigação contratual persiste mesmo em caso de mudança, uma vez que nunca comunicou a separação de corpos ou o divórcio.

Instados a especificar as provas que pretendiam produzir (fls. 184), o autor e o corréu ANDERSON pleitearam o julgamento antecipado do feito (fls. 189 e 190), enquanto a corré QUEILA silenciou (fls. 191).

Sobreveio a r. sentença de procedência. A I. Magistrada de primeiro grau rejeitou a preliminar de ilegitimidade passiva, asseverando que a dissolução do matrimônio em nada altera as obrigações contratuais locatícias da corré QUEILA, em especial por não ter havido qualquer comunicação ao locador. A prorrogação automática do contrato de locação estendeu a obrigação dos locatários até o momento da desocupação do imóvel.

Relatados os atos processuais praticados, passo ao exame do recurso de apelação interposto pela corré QUEILA (fls. 209/213).

O artigo 12 da Lei nº 8.245/91 dispõe 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”.

Ocorre que a eficácia dessa disposição frente ao locador depende de notificação prévia. Isso porque o primeiro parágrafo do mesmo dispositivo é claro ao reconhecer que *“a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador e ao fiador, se esta for a modalidade de garantia locatícia”*.

No caso, não houve qualquer prova de que a locatária tenha comunicado a mudança e a separação de fato ao locador. Assim, continua responsável pelas obrigações contratuais, podendo, eventualmente, voltar-se de forma regressiva contra seu ex-cônjuge.

Nesse sentido a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça:

“LOCAÇÃO. SUB-ROGAÇÃO. DISSOLUÇÃO CONJUGAL. EXTENSÃO DOS EFEITOS. COMUNICAÇÃO AO LOCADOR. AUSÊNCIA. PERSISTÊNCIA DO VÍNCULO LOCATÍCIO ENTRE OS CONTRATANTES. I - Nas hipóteses de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres relativos ao contrato, bastando para tanto a notificação ao locador. II - Ausente tal comunicação ou prova, o vínculo locatício persistirá entre as partes originárias, tendo em vista os princípios que regem os contratos em geral. (Doutrina e jurisprudência). Recurso Especial desprovido” (REsp nº 660.076/RJ, Quinta Turma, rel. Min. Felix Fischer, j. 17.08.2006).

Disciplina o art. 47 da Lei das Locações: *“Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado”*.

Assim, por força da lei, como o ex-cônjuge não desocupou o imóvel ao final do prazo contratual, a responsabilidade de ambos os locatários foi prorrogada automaticamente por prazo indeterminado, até a efetiva rescisão do ajuste.

A interpretação da lei conferida pela D. Sentenciante é correta e atende a seus fins sociais e às exigências do bem comum, pois permite que o locador busque a satisfação de seu crédito, decorrente da impossibilidade de usufruir de imóvel de sua propriedade, em face daqueles que se obrigaram a remunerá-lo, concretizando o princípio da força obrigatória dos contratos.

Diante do não provimento do recurso, majoro, apenas em relação à apelante, os honorários advocatícios sucumbenciais para 15% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade da justiça de que é beneficiária.

Alerto ser desnecessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES

Relatora