



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000376431

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1006224-94.2023.8.26.0562, da Comarca de Santos, em que é apelante KLEBER DE SOUZA CARMO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado JOÃO ABEL DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente sem voto), FABIO TABOSA E CARLOS HENRIQUE MIGUEL TREVISAN.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1006224-94.2023.8.26.0562

COMARCA DE SANTOS – 7ª VARA CÍVEL

APELANTE: KLEBER DE SOUZA CARMO

APELADO: JOÃO ALBER DA SILVA

JUÍZA PROLATORA: SIMONE CURADO FERREIRA OLIVEIRA

VOTO Nº 10675

APELAÇÃO – LOCAÇÃO COMERCIAL – EMBARGOS À EXECUÇÃO – Sentença de improcedência – Insurgência do embargante – Alegação de ilegitimidade passiva do apelante e caucionantes – Alegação de acordo homologado na ação de divórcio no qual a ex-cônjuge ficaria responsável exclusivamente pelo pagamento dos locativos e encargos - Ausência de comunicação formal da transferência da responsabilidade pelos pagamentos dos alugueres e encargos – Legitimidade do embargante mantida – Correqueridos que são caucionantes e não fiadores – Caução de bem imóvel – Garantia Real – Falecimento dos caucionantes que não tem o condão de extinguir a caução – Legitimidade passiva dos caucionantes mantida – Manutenção da sentença pelos seus fundamentos – Majoração da verba honorária nos termos do art. 85, §11 do CPC – Recurso improvido.

Vistos.

Trata-se de embargos à execução opostos por Kleber de Souza Carmo em face de João Abel da Silva, julgados improcedentes pela r. sentença de fls. 94/101, cujo relatório se adota, condenando o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observando o disposto no art. 98, §3º do CPC.

Inconformado, busca o embargante a reforma da sentença (fls. 104/113, insistindo na ilegitimidade passiva dos caucionantes Carlos Roberto do Carmo e Margarida Lopes Marques do Carmo, ao argumento de falecimento de ambos ocorrido muito antes do débito apontado, entendendo

que, ainda que o embargante não tenha legitimidade para postular em nome dos caucionantes, a ilegitimidade passiva, por ser matéria de ordem pública, pode ser reconhecida de ofício pelo órgão julgador. Insiste, ainda na sua ilegitimidade passiva, argumentando que comunicou os termos de seu divórcio no qual sua ex-cônjuge passaria a ser responsável pelo pagamento dos alugueres e encargos locatícios, aduzindo, ainda ausência de liquidez, certeza e legitimidade do título, ao argumento de que o exequente **“não juntou um mísero cálculo de como chegou nesse valor, e, também, conforme contrato de locação, não anexou um boleto para pagamento que confirme a data e o valor. Portanto, também em relação aos valores, não há qualquer liquidez na cobrança efetuada. Ainda, há de se destacar que o Apelado pede unicamente a cobrança de quatro alugueres de R\$ 10.793,09 cada. Nada fala em impostos, taxas, absolutamente nada. Porém, na planilha apresentada às fls. 15/16, insere cobranças referentes a IPTU do mesmo período e, também, “taxas de lixo” dos anos de 2020 e 2021. No entanto, também não traz aos autos sequer um mísero comprovante dos valores exigidos.”** (fls. 109), postulando ao final a procedência do recurso.

O recurso tempestivo, isento do preparo (fls. 51), regularmente processado, com contrarrazões (fls. 117/126), sem manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Narra o embargante que **“não é mais o responsável pelo pagamento dos alugueres que estão sendo aqui cobrados na execução nº 1032736-51.2022.8.26.0562, porque se trata de locação de imóvel não residencial para uma clínica de repouso, de propriedade exclusiva de sua ex-mulher, Thais dos Santos Fontana, para quem foram transferidas suas quotas sociais da empresa, sendo previsto, no acordo homologado na ação de divórcio, que a ex-cônjuge deveria passar o contrato de locação para o próprio nome ou para nome da clínica, em 30 dias, ficando ela exclusivamente responsável pelo pagamento dos alugueres e encargos da locação. Aduz que ele permaneceu responsável somente até o dia 24/07/2021**

e que a administradora fazia as cobranças e recebia os pagamentos de Thaís, não tendo sido feito novo contrato por pendência de nova garantia, tendo o embargado pleno conhecimento disso. Esclarece que os fiadores do contrato faleceram muitos anos antes da dívida, tendo ele informado sobre os óbitos à administradora por várias vezes. Sustenta que o contrato primitivo não tem mais validade e que está em vigor um contrato verbal com Thais dos Santos Fontana, contra quem deve ser realizada a cobrança em havendo inadimplência. Assevera que não pode ficar responsável pelo contrato para sempre, aludindo que já insistiu ao embargado pela rescisão e o despejo por falta de pagamento, mas ele ingressou com a execução, prejudicando ainda mais embargante, que afirma não ser parte legítima. Também alega falta de liquidez, certeza e exigibilidade do título, além de incongruências entre os valores da execução e aqueles inseridos na planilha do exequente. Aponta que o valor da locação no contrato é de R\$ 5.500,00 mensais, mas, sem comprovação, o embargado executa o valor atualizado de R\$ 10.793,09, que teria vencimento no primeiro dia de cada mês, quando seria em todo dia 10. Observa que o embargado efetua a cobrança de quatro alugueres de R\$ 10.739,09 cada, sem mencionar impostos e taxas, mas inseriu cobranças relativas a IPTU e taxas de lixo, sem apresentar qualquer comprovante. Indica que, removendo esses valores, o devido é de R\$ 45.327,22, sendo o excesso de R\$ 9.077,16. Pugna pela atribuição de efeito suspensivo aos embargos. Requer a extinção da execução em face dos fiadores falecidos, o reconhecimento de sua ilegitimidade passiva ou da ausência de requisitos do título, extinguindo-se a execução, ou a declaração de excesso nos cálculos do exequente. Com a petição inicial (fls. 01/13), juntou documentos (fls. 14/49).” (fls. 94/95).

Citado o embargado ofertou impugnação esclarecendo que “as pessoas que faleceram haviam assinado o contrato na condição de caucionantes, não de fiadores, dando bem imóvel com caução. Salientou que o embargante não demonstrou a comunicação do falecimento. Alegou que o embargante assinou o contrato de locação e que o acordo do divórcio não interfere no pactuado, bastando a entrega do imóvel se a locação não fosse mais de seu interesse, o que nunca ocorreu. Defendeu ter sido livre a manifestação de vontade do embargante, que não cumpriu as obrigações estipuladas. Indicou que o valor sofreu reajuste anual e que os alugueis

nesse valor foram pagos até 2022, de forma presencial na administradora. Aduziu que houve pedido verbal de modificação da data do vencimento para todo dia 10 de cada mês e que o aluguel com vencimento em 10/08/2022 foi o último pago, apresentando planilha atualizada com todos os aluguéis vencidos até o momento. Sustentou que há previsão contratual de cobrança de impostos e taxa do lixo, sempre pagos sem nenhuma indagação, e que a planilha de cálculos segue os índices legais. Informou que há processo de despejo em andamento nesta Comarca. Requereu a improcedência dos embargos e a condenação do embargante ao pagamento de multa por fraude, além das verbas de sucumbência.” (fls. 95).

Pois bem, respeitados os argumentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso

Com efeito o juízo de origem analisou todos os elementos do processo fundamentando sua decisão e, desse modo, conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”**. O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes”** (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

“No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)" (18.5.2021).

Veja-se:

“Inicialmente, o embargante pleiteia a extinção da execução em relação aos fiadores, argumentando a ausência de responsabilidade patrimonial dos garantidores do contrato de locação, falecidos antes da existência da dívida (fls. 02/04).

Contudo, ele não possui legitimidade para postular em nome de terceiros e, ao que se nota das certidões de óbito, não figura como sucessor dos garantidores (fls. 34 e 35).

Neste ponto, os embargos devem ser julgados extintos, sem resolução do mérito, por ilegitimidade ativa, com fundamento no artigo 485, VI, do Código de Processo Civil.

No mais, e ainda antes de apreciar o mérito, analiso a preliminar de ilegitimidade passiva na execução, suscitada pelo embargante.

O embargante alega que não é mais o responsável pelo pagamento dos alugueres, porque, após a homologação do acordo na ação de divórcio, a clínica instalada no imóvel alugado passou a ser de propriedade exclusiva de sua ex-mulher, que ficou de transferir o contrato de locação para seu nome, arcando sozinha com o pagamento dos locativos a partir de então.

O acordo homologado na ação de divórcio, em agosto de 2021 (fls. 36/41), previu a transferência integral das quotas sociais do ora embargante à divorcianda, que ficou responsável por todas as despesas, dívidas e débitos relacionados à empresa, de qualquer natureza (itens 5 e 6 - fls. 37), e comprometeu-se a transferir o contrato de locação para seu nome ou para o nome da empresa, dentro de 30 dias da assinatura do acordo (item

5.2 - fls. 37), que se deu em 24/06/2021 (fls. 39).

No acordo, ficou autorizado que, caso ela não providenciasse tal transferência no prazo estipulado, o divorciando poderia efetuar a rescisão do contrato de locação, com a devolução do imóvel para o locador, cabendo à divorcianda o pagamento das respectivas despesas (item 5.3 - fls. 37). Também foi pactuado que, caso ele fosse cobrado pelas dívidas e efetuasse o pagamento, teria direito de regresso contra ela, ficando a própria empresa como garantia (item 6.1 - fls. 38).

Nas mensagens trocadas entre o ora embargante e o advogado do ora embargado, datadas de julho de 2022, há menções à ex-mulher de Kleber como quem estaria tentando resolver o atraso no pagamento dos aluguéis (fls. 42/43 e 69).

Não há nenhum documento comprovando qualquer comunicação formal por parte do locatário ao locador sobre a transferência da responsabilidade pelo pagamento dos aluguéis à sua ex-mulher, sendo certo que a Lei de Locações dispõe que, em casos de separação, divórcio ou dissolução da união estável, a locação residencial prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, devendo a sub-rogação ser comunicada por escrito ao locador (art. 12, § 1º, Lei nº 8.245/1991).

Neste contexto, sem prova de tal comunicação, o ora embargante ainda figura como locatário do imóvel no contrato executado e pode ser considerado como responsável pelo pagamento dos débitos oriundos da locação.

(...)

Dessa forma, fica rejeitada a preliminar de ilegitimidade passiva do executado, que deve responder pelos débitos do contrato de locação, sendo possível o ajuizamento de futura ação de regresso em face da real ocupante do imóvel, conforme já previsto no referido acordo.

No mérito, o embargante aponta inconsistência no valor dos aluguéis executado pelo embargado e indica falta de documentos comprobatórios das cobranças de impostos e taxas, questionando a alteração da data de vencimento do aluguel.

De seu lado, o embargado defende que o valor do aluguel sofreu reajuste e que há previsão contratual para a cobrança do IPTU e da taxa de

lixo, sustentando que houve pedido verbal para a alteração da data do vencimento.

O “Contrato de Locação Não Residencial”, assinado em 20/03/2014 por Kleber como locatário (fls. 22/29 e 73/80), prevê o início do prazo de 36 meses em 01/04/2014 e o término em 31/03/2017 (cláusula 3ª), com o valor do aluguel de R\$ 5.500,00, que será “corrigido monetariamente de acordo com a lei e pelo índice do governo”, a ser pago até o primeiro dia do mês, com previsão de multa de 10% até 30 dias de atraso e de 20% depois de 30 dias do vencimento, além de correção monetária, de juros de 1% ao mês e de honorários advocatícios de 20% sobre o total do débito, mesmo em recebimentos extrajudiciais (cláusula 4ª).

Na notificação por telegrama, enviada pelo locador ao locatário em 18/01/2023, consta que o prazo de vigência da locação foi prorrogado por tempo indeterminado, tendo sido efetuada a denúncia vazia, com base no artigo 46, § 2º, da Lei de Locações (fls. 45).

Do contrato de locação, cabe destacar a cláusula 4.4: “Na hipótese de ocorrer, durante o curso deste contrato, qualquer acordo entre as partes, mesmo que verbal, sobre o aluguel ou taxas, estas passarão a valer de modo incontestável após 2 (dois) pagamentos novos, seguidos e iguais.” (fls. 23 e 74), o que significa permissão para alteração do valor pactuado.

O embargante questiona o valor do aluguel, que era de R\$ 5.500,00, mas foi executado no valor de R\$ 10.793,09, sem qualquer cálculo por parte do exequente, que, por sua vez, defende que aquele valor foi reajustado, tendo ocorrido pagamento até o ano de 2022.

Na planilha apresentada com a inicial da execução (fls. 30/31), verifica-se que, em 12/12/2022, foi calculado o valor do principal de R\$ 9.216,30 relativo ao aluguel dos meses de julho, agosto e setembro de 2022, e de R\$ 9.976,64 relativo ao aluguel do mês de outubro de 2022, com multa de 20%, correção monetária e juros de mora, totalizando R\$ 45.754,32 (fls. 30).

Também foram calculadas as parcelas 8/12, 9/12, 10/12 e 11/12 relativas ao IPTU de 2022, no valor principal de R\$ 816,45, com correção monetária e juros de mora, totalizando R\$ 3.318,51 (fls. 30).

E foram calculadas as taxas de lixo dos meses de agosto a novembro de 2020, no valor principal de R\$ 34,95, e dos meses de agosto a novembro de 2021, no valor principal de R\$ 35,76, com correção monetária e

juros de mora, totalizando R\$ 209,94 e R\$ 175,73, respectivamente (fls. 30).

Ao subtotal, foi acrescido o percentual de 10% de honorários, apurando-se o montante de R\$ 54.404,38 (fls. 31).

Na mensagem eletrônica datada de 04/07/2022, consta que, em 10/04/2022, foi pago o valor de R\$ 10.037,25, faltando a multa de R\$ 865,87 (fls. 42 e 69).

O recibo do pagamento do valor de R\$ 11.029,59, efetuado em 19/09/2022, indica que o valor do aluguel de junho daquele ano, com vencimento em 10/07/2022, era de R\$ 9.216,30, tendo sido pagas uma parcela do IPTU e uma parcela da taxa de lixo de 2020 (fls. 70).

E o recibo do pagamento do valor de R\$ 11.100,30, efetuado em 08/12/2022, indica que o valor do aluguel de julho daquele ano, com vencimento em 10/08/2022, também foi de R\$ 9.216,30, tendo sido pagas uma parcela do IPTU, duas parcelas da taxa de lixo de 2020 e duas parcelas da taxa de lixo de 2021 (fls. 70).

Na impugnação, ao esclarecer sobre a data do vencimento, o embargado informou que modificou o "período da planilha apresentada para melhor elucidação dos fatos que fora indicado de forma equivocada e conforme apuração constatou-se que aluguel vencimento 10/08/2022 foi o último pago pelo exequente, feitas as devidas atualizações apresenta a planilha com todos os alugueis vencidos até a presente data." (fls. 60/61)

Na planilha elaborada pelo embargado (fls. 71/72), verifica-se que, em 10/04/2023, foi calculado o valor do principal de R\$ 9.216,30 relativo ao aluguel dos meses de agosto e setembro de 2022, e de R\$ 9.976,64 relativo ao aluguel dos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e de janeiro, fevereiro e março de 2023, sendo aplicada multa de 20% sobre todos os meses, exceto sobre o mês de março de 2023, que foi no percentual de 10%, com correção monetária e juros de mora em todas as parcelas, exceto nos meses de fevereiro e março de 2023, totalizando R\$ 96.341,33 (fls. 71).

Foram calculadas as parcelas 9/12, 10/12, 11/12 e 12/12 relativas ao IPTU de 2022, no valor principal de R\$ 816,45, com correção monetária e juros de mora, totalizando R\$ 3.494,05 (fls. 71).

E foram calculadas as taxas de lixo dos meses de setembro a novembro de 2020, no valor principal de R\$ 34,95, e dos meses de setembro a novembro de 2021, no valor principal de R\$ 35,76, com correção monetária e

juros de mora, totalizando R\$ 165,07 e R\$ 138,31, respectivamente (fls. 71).

Ao subtotal, foi acrescido o percentual de 10% de honorários, apurando-se o montante de R\$ 110.152,63 (fls. 72).

Por sua vez, o embargante apresentou planilha (fls. 46) na qual elaborou seus cálculos partindo do valor do aluguel de R\$ 9.216,30, para os meses de agosto, setembro, outubro e novembro de 2022, sobre o qual aplicou correção monetária, juros de mora e honorários advocatícios de 10%, apurando o total de R\$ 45.327,22, atualizado até 30/11/2022.

Note-se que o embargante utilizou o mesmo valor do aluguel que o embargado utilizou na execução (R\$ 9.216,30), deixando de incluir os valores de IPTU e de taxa do lixo.

Porém, o contrato de locação estipulou a obrigação do locatário de arcar com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e de qualquer outro tributo que recaia sobre o imóvel (cláusula 7.1 - fls. 24 e 75), sendo desnecessária a apresentação de documentos relacionados ao IPTU e à taxa de lixo, que, frise-se, estavam sendo pagas, mesmo em atraso.

Portanto, é regular a execução dos valores de IPTU e de taxa de lixo, se não foram adimplidos pelo responsável, sendo oportuno observar que o embargante não comprovou nenhum pagamento a qualquer título de sua parte, nem mesmo por parte de sua ex-mulher.

Assim, não prospera a irresignação do embargante sobre a cobrança dos tributos, nem sobre o valor da locação, que, conforme previsão contratual, deve ter sofrido reajustes anuais desde 2014, sendo que o embargado esclareceu a forma de atualização do cálculo (fls. 61).

Ademais, o contrato previu a possibilidade de modificação do aluguel, que seria incontestável depois do pagamento seguido de dois valores novos e iguais (cláusula 4.4), o que foi demonstrado pelo embargado (fls. 70), de modo que ficou confirmado o valor de R\$ 9.216,30, como sendo do locativo com vencimento no mês de agosto de 2022 (cf. recibos às fls. 70), reajustado para R\$ 9.976,64, quando do vencimento no mês de novembro de 2022.

A indicação equivocada do valor do aluguel mensal na petição inicial da execução (fls. 17), embora não esclarecida, não retira a higidez do título executivo extrajudicial, pois a planilha de cálculo apresentada pelo exequente discriminava claramente os itens que compõem o valor total

devido, permitindo, inclusive, o questionamento aqui trazido pelo embargante.

Muito menos a alteração da data do vencimento do aluguel interfere na validade da execução promovida para a cobrança dos valores em atraso.

Desse modo, é de rigor a improcedência dos embargos, com determinação ao embargado para apresentar, na execução, novo cálculo do valor perseguido, atualizado, com esclarecimentos acerca das parcelas excluídas na planilha aqui apresentada (fls. 71/72), em confronto com a planilha que acompanhou a inicial da execução (fls. 30/31).

Por fim, não cabe a pretendida imposição de multa ao embargante (fls. 62), vez que não se evidencia nenhuma fraude, mas somente alegações próprias de defesa pelo executado.”, grifos nossos.

Adotados os fundamentos da r. sentença, acrescento que a afirmação do embargante de que o falecimento dos caucionantes, muito antes da existência do débito, os torna ilegítimos para compor o polo passivo da execução, não pode ser acolhida, vez que a caução é uma garantia real de modo que não se extingue com o falecimento dos caucionantes.

Neste sentido:

“Locação. Execução fundada em título extrajudicial. Embargos opostos pelos espólios dos garantidores caucionantes. Pretensão de reconhecimento da extinção da caução prestada, em função do falecimento dos garantidores. Impertinência. Modalidade de garantia real, sujeita a disciplina jurídica totalmente distinta da fiança. Falecimento do caucionante que não constitui hipótese legal de extinção da caução imobiliária, figura correspondente à hipoteca. Garantia que persiste até o exaurimento das obrigações da parte por ela amparada, vinculando os sucessores na titularidade do bem dado em garantia. Sentença de improcedência confirmada, com ressalva em torno da legitimação dos apelantes para a execução. **Apelação desprovida.**” (TJSP; Apelação Cível 1024504-16.2023.8.26.0562; Relator (a): Fabio Tabosa; Órgão Julgador: 29ª

Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024).

Anotando-se que cabe razão ao juízo de origem ao fundamentar que o embargante não pode pleitear direito de terceiros e ante o reconhecimento da legitimidade passiva dos caucionantes, na hipótese dos autos inócua discussão acerca de ser ilegitimidade das partes matéria de ordem pública que pode ser reconhecida de ofício pelo juízo.

No tocante a alegação de ilegitimidade passiva do embargante, observe-se que não ocorre a sub-rogação contratual, sem que tenha se efetuado a comunicação por escrito dos termos do acordo havido na ação de divórcio, a exemplo do disposto no art. 12, § 1º da lei nº 8.245/91, que dispõe:

“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.

§ 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”.

Nesse sentido:

“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.” (TJSP; Apelação Cível 1011230-55.2019.8.26.0196; Relator (a): Rosangela Telles; Órgão Julgador:

31ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franca - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/04/2025; Data de Registro: 01/04/2025).

“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.” (TJSP; Apelação Cível 1013638-12.2024.8.26.0562; Relator (a): Arantes Theodoro; Órgão Julgador: 36ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santos - 11ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025).

“AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS – CITAÇÃO ENTREGUE AO FUNCIONÁRIO DA PORTARIA INCUMBIDO DA RECEPÇÃO DAS CORRESPONDÊNCIAS – VALIDADE – SEPARAÇÃO JUDICIAL - FALTA DE COMUNICAÇÃO AO LOCADOR - CONTINUIDADE DA LOCAÇÃO EM NOME DO APELANTE LOCATÁRIO - MORA CARACTERIZADA - PAGAMENTO NÃO COMPROVADO - CORREÇÃO MONETÁRIA PELO ÍNDICE IGPM – LEGALIDADE – PREVISÃO CONTRATUAL – PACTA SUNT SERVANDA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO” (TJSP; Apelação Cível 1001473-89.2023.8.26.0101; Relator (a): Luiz Eurico; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro de Caçapava - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/01/2025; Data de Registro: 14/01/2025).

E, neste ponto, observe-se que os documentos de fls. 42/44 que o embargante alega constituir prova de conhecimento total dos termos do divórcio por parte do embargado não se sustenta, vez que referido documentos não se prestam a caracterizar comunicação por escrito dos termos do acordo havido na ação de divórcio, máxime porque nos referidos documentos não há comunicação dos termos havido no acordo de forma

expressa, assim mantém-se hígida a legitimidade passiva do embargante.

Assim, a hipótese é de manutenção da r. sentença pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Considerando-se o disposto no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil, a verba honorária devida pelo embargante fica majorada para 12% sobre o valor atualizado da causa, observado o disposto no art. 98, §3º do CPC.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Diante de todo o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator