



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000394874

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2285663-59.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante JUSSARA PINTO DOS SANTOS, Interessados CARLOS RENATO PIRES DE CAMARGO e DANIEL OLIVEIRA DE SOUZA, é agravado FRANCELINO ALVES NETO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 28ª 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 DIMAS RUBENS FONSECA (Presidente) E EDUARDO GESSE.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

MICHEL CHAKUR FARAH
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2285663-59.2024.8.26.0000

Processo originário: 1046454-20.2020.8.26.0002

Agravante: Jussara Pinto Dos Santos

Agravado: Francelino Alves Neto

Comarca: São Paulo – Foro Regional II – Santo Amaro – 1ª Vara Cível

Juíza de 1ª instância: Fabiana Feher Recasens

Voto nº 6.074

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de execução de título extrajudicial – Locação – Decisão que rejeitou o pedido de exclusão da agravante do polo passivo da ação – Insurgência recursal da executada – Inadmissibilidade – 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 – Exequente que busca satisfação de crédito relativo a inadimplemento de aluguéis de período no qual a agravante ainda residia no imóvel – Legitimidade passiva não afastada - Gratuidade já deferida na origem – Pedido prejudicado - Recurso desprovido – RECURSO DESPROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de agravo de instrumento com pedido de efeito suspensivo, manejado contra a r. decisão de fls. 280 dos autos da ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis e encargos, que rejeitou o pedido de exclusão da agravante do polo passivo da execução, bem como indeferiu o pedido de concessão dos benefícios da justiça gratuita.

Em recurso regularmente processado, a recorrente aponta que é assistida pela Defensoria Pública; além do que, os documentos apresentados bem comprovam a situação de hipossuficiência de modo que faz jus à concessão da *benesse*. Quanto ao pedido de exclusão do polo passivo, alega não ser parte legítima ou interessada no processo pois não reside no imóvel objeto da execução desde junho de 2020 e não possui vínculo financeiro com o contrato (fls. 01/05).

Recurso tempestivo e processado com a concessão de efeito suspensivo (fls. 288/289)

Contraminuta (fls. 293/296).

É o relatório.

A irresignação não comporta acolhimento.

Inicialmente, o pedido de concessão de justiça gratuita formulado pela executada, ora agravante.

Infere-se dos autos originários que, após a interposição do presente recurso, o Juízo *a quo* deferiu a gratuidade de justiça aos executados, nos seguintes termos:

“Primeiramente, concedo aos réus Jussara e Carlos os benefícios da assistência judiciária gratuita. Ambos são defendidos por

patronos nomeados pela Defensoria Pública, de sorte que já foi analisada a situação financeira de ambos” (fls. 293 dos autos originários).

Nesse passo, o pleito de concessão da *benesse* encontra-se prejudicado.

De resto, a pretensão de reconhecimento de ilegitimidade passiva não merece acolhimento.

A existência de relação locatícia entre as partes litigantes decorre do contrato de locação colacionado às fls. 15/19 dos autos de origem, no qual a agravante figura expressamente como locatária, juntamente com Carlos Renato Pires de Camargo e Daniel Oliveira de Souza, sendo responsável pelas obrigações decorrentes do contrato firmado, mormente o pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios expressamente previstos no pacto.

A alegação de que, em razão da separação do seu companheiro que teria permanecido na posse do bem, não pode responder pelos débitos locatícios que lhe estão sendo cobrados, não merecer prosperar, porquanto inexistente prova alguma disso.

Demais, 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 presente caso.

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.

Nesse sentido:

“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).”

Além disso, o locador busca a satisfação de crédito decorrente

do inadimplemento de aluguéis desde o mês de abril/2020, período no qual a agravante ainda residia no imóvel, pois, de acordo com suas alegações, a recorrente teria deixado a residência somente em junho/2020 (fls. 03).

Nesse contexto, não vejo como modificar a decisão atacada, que deve ser integralmente ratificada pelos próprios fundamentos.

Posto isso, **meu voto nega provimento ao recurso** de agravo de instrumento, nos termos explicitados.

MICHEL CHAKUR FARAH

Relator