



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000415514

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005420-96.2024.8.26.0011, da Comarca de São Paulo, em que é apelante IEDA MARIA JARDIN, são apelados MARCELO LEFOL SIMÃO e ISABEL DE FATIMA PIOLLI SIMÃO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente), ANTONIO NASCIMENTO E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

GOMES VARJÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **SÃO PAULO – F.R. PINHEIROS – 1ª VARA CÍVEL**

Apelante: **IEDA MARIA JARDIN**

Apelado: **MARCELO LEFOL e ISABEL DE FÁTIMA PIOLLI SIMÃO**

MM. Juiz Prolator: **Cassio Pereira Brisola**

VOTO Nº 46.078

Locação de imóvel residencial. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança. A legitimidade *ad causam* deve ser examinada sob o prisma da teoria da asserção. Assim, se houver identificação entre os titulares dos direitos e obrigações, partindo da suposição de que são reais os fatos afirmados na inicial, é legitimado passivo aquele que, em tese, por eles responderia. Legitimidade passiva da apelante, que consta como locatária do contrato celebrado com os apelados. É incabível a denúncia da lide à irmã da requerida, que, segundo ela, foi quem passou a ocupar do imóvel a partir de certo ponto da locação, pois o caso não se amolda à hipótese do art. 125, II, do CPC, em vista da ausência obrigação legal ou contratual de indenização. Eventual direito de regresso deverá ser objeto de ação autônoma. A cláusula 10ª do contrato expressamente impedia a locatária de “ceder, transferir, emprestar ou sublocar no todo ou em parte, temporária ou definitivamente, o imóvel locado, sem autorização prévia e por escrito dos locadores”, ao passo que a cláusula 7ª previa que, em caso de rescisão do contrato, o imóvel deveria ser devolvido aos locadores. Desta forma, não cabia à ré simplesmente impor aos autores, de forma unilateral, que o contrato e as respectivas obrigações fossem transferidos a terceiro indicado por ela. O mero envio de e-mail comunicando que no imóvel passou a residir sua irmã, portanto, é ineficaz para elidir a responsabilidade da apelante pelas obrigações contratuais.

Recurso improvido.

A r. sentença de fls. 186/190, cujo relatório se adota, julgou parcialmente procedente a ação, para reconhecer o encerramento do contrato de locação entre as partes a partir de 17.09.2024 e condenar a ré ao pagamento da quantia de R\$ 58.369,57, atualizados até a data do efetivo pagamento, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês até 28.08.2024 e, a partir dessa data, conforme a nova redação do art. 406 do Código Civil, contados de cada vencimento. Em razão da sucumbência maior da requerida, condenou-a, ainda, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apela a ré (fls. 193/203). Afirma, em suma, que é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, uma vez que a relação locatícia foi rescindida e a posse do imóvel foi transferida a sua irmã, Ana Maria Jardim. Defende que a notificação enviada aos locadores por e-mail em 22.08.2022, por meio da qual os comunicou sobre a rescisão, é clara e inequívoca, atendendo às exigências da Lei do Inquilinato. Alega que a partir de então a responsabilidade pela relação locatícia e por todas as obrigações dela decorrentes foram transferidas à sua irmã, a quem deve ser direcionada qualquer pretensão relativa à locação. Esclarece que na notificação aos apelados, além de comunicar a rescisão, também solicitou que a locação passasse para o nome de sua irmã Ana Maria, que já estava na posse do imóvel à época, demonstrando que deixou claro aos locadores sua intenção de encerrar a relação locatícia e transferir a responsabilidade contratual para terceiro. Sustenta que a rescisão contratual formalizada por meio de notificação é suficiente para extinguir a obrigação de pagamento de alugueis futuros, *in casu*, a

partir de 22.08.2022. Aduz que, nesse contexto, a insistência dos apelados em promover cobrança após a rescisão contratual revela conduta contrária ao princípio da boa-fé objetiva. Assevera que a denunciação da lide é o instrumento processual adequado aos casos em que há necessidade de se reconhecer a responsabilidade de terceiros em uma relação jurídica, sendo que, no caso em apreço, a transferência da posse do imóvel à sua irmã Ana Maria justifica sua inclusão no polo passivo como litisconsorte necessário, até para que tenha oportunidade de se defender. Sob tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença.

Recurso contrariado (fls. 209/219).

É o relatório.

Cuida-se de ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança ajuizada pelos apelados contra a apelante, fundada no inadimplemento do contrato de locação residencial do imóvel situado na Rua José Pereira de Carvalho nº 83, casa 2, Vila Lageado, São Paulo/SP. Afirmam os autores, em síntese, que o contrato foi firmado em 29.09.2021, com prazo de vigência de trinta meses, de 09.10.2021 a 09.04.2024, tendo a ré deixado de pagar os alugueis a partir de 30.05.2022, totalizando débito, atualizado até 03.04.2024, de R\$ 48.647,53.

Na contestação de fls. 109/122 a requerida aduziu essencialmente os mesmos fatos e teses posteriormente renovados nas razões recursais. Formulou, ainda, pedido reconventional de condenação dos requerentes ao pagamento em dobro dos valores indevidamente cobrados.

Após a réplica (fls. 149/163), outras provas não foram produzidas.

Sobreveio, então, a r. sentença, que julgou prejudicado o pedido de despejo, em vista da desocupação do imóvel no curso do processo, em 17.09.2024; consignou a impossibilidade de apreciação do pleito reconvenicional, diante do não recolhimento das custas respectivas pela ré/reconvinte; e julgou parcialmente procedente o pedido de cobrança, para condenar a ré ao pagamento da importância de R\$ 58.369,57, conforme planilha de fls. 164/169, correspondente aos valores devidos até a desocupação, já abatidos os pagamentos parciais comprovados nos autos às fls. 144/145.

Em que pese aos argumentos declinados pela apelante, o recurso não comporta provimento.

De início, anote-se que o MM. Juiz *a quo* corretamente anotou que a arguição de ilegitimidade passiva confunde-se com o mérito.

De todo modo, é relevante anotar que a legitimidade *ad causam*, mesmo quando efetivamente constitui matéria prejudicial de mérito, deve ser examinada sob o prisma da teoria da asserção, ou seja, será parte legítima o réu se houver identificação entre os titulares dos direitos e obrigações, partindo da suposição de que são reais os fatos afirmados na inicial. Sobre o tema, LUIZ GUILHERME MARINONI leciona: “O que importa é a afirmação do autor, e não a correspondência entre a afirmação e a realidade, que já seria problema de mérito” (“Novas Linhas do Processo Civil”, 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1999, p. 212).

No caso em apreço, a responsabilidade imputada à apelante decorre do fato de que é ela quem consta como locatária no contrato de locação (fls. 20/24). Isso é suficiente para justificar sua inclusão no polo passivo. A efetiva existência de responsabilidade, por seu turno, é matéria atinente ao mérito.

Também não merece reparo a sentença no ponto em que indeferiu a denunciação da lide à irmã da recorrente, Ana Maria Jardim.

O Código de Processo Civil admite a denunciação da lide nas hipóteses enumeradas no art. 125. No caso vertente, a requerida sustentou na contestação que teria direito regressivo contra Ana Maria caso viesse a ser condenada nesta ação (fl. 114), do que se conclui que o pleito se baseia na hipótese do inciso II do art. 125, ou seja, trazer para a lide *“aquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo”*.

Contudo, ainda que se cogite da possibilidade de regresso da requerida contra sua irmã, que, segundo ela, foi quem passou a ocupar o imóvel a partir de certo ponto da locação, postulando dela o ressarcimento dos valores ao pagamento dos quais foi condenada, isso não basta para o deferimento da intervenção, que tem lugar apenas nos casos em que essa obrigação de indenizar decorre direta e expressamente da lei ou do contrato.

Cumprе anotar, a propósito, que a obrigação legal de indenizar a que a lei processual faz referência não é o dever genérico previsto no art. 927 do Código Civil, mas previsão específica (como, p. ex., do avalista que paga o título de crédito em face do avalizado), que não se verifica no caso vertente.

A obrigação de Ana Maria ressarcir a recorrente, portanto, deverá ser debatida em eventual ação regressiva autônoma, não havendo possibilidade de expandir os limites objetivos da lide, delineados pelo pedido inicial, com base em ajuste entre a apelante e sua irmã, sobretudo porque, nos termos do contrato, a locatária estava impedida de ceder, transferir, emprestar ou sublocar o imóvel, sem

autorização prévia e por escrito dos locadores (fl. 22).

No mérito, melhor sorte não assiste à apelante.

Com efeito, é incontroverso que as partes pactuaram a locação do imóvel objeto da lide pelo período de 09.10.2021 a 09.04.2024, responsabilizando-se a apelante pelo pagamento dos aluguéis e demais acessórios da locação, obrigação que decorre tanto das cláusulas 3ª e 4ª do contrato (fls. 20/21), quanto do art. 23, I, da Lei 8.245/91.

A tese da ré para se eximir de responsabilidade pelos locativos está fundada em e-mail enviado ao autor Marcelo em 22.08.2022, intitulado “Troca de nome em contrato de locação”, no qual informou que o imóvel estava sendo ocupado por sua irmã, Ana Maria, a quem deveria ser transferido o contrato e as obrigações decorrentes. Consignou em tal mensagem, ainda, que autorizava a transferência do depósito a título de caução em favor de Ana Maria e que a partir de 30.05.2022 os aluguéis não seriam mais de sua responsabilidade (fl. 143).

Ocorre que, como já adiantado, o contrato firmado pela apelante expressamente a impedia de *“ceder, transferir, emprestar ou sublocar no todo ou em parte, temporária ou definitivamente, o imóvel locado, sem autorização prévia e por escrito dos locadores”* (cláusula 10ª, *caput*, fl. 22).

Além de não haver prova de que tal autorização, que deveria ser *“prévia e por escrito”*, foi concedida à apelante pelos apelados, tem-se que na hipótese de rescisão do contrato o imóvel deveria ser devolvido aos locadores (cláusula 7ª, fl. 22), não cabendo à locatária simplesmente impor, de forma unilateral, que o contrato e as respectivas obrigações fossem transferidos a terceiro indicado por ela.

Não atendidas tais condições, o mero envio do e-mail de fl. 143 é ineficaz para elidir a responsabilidade da apelante pelas obrigações contratuais, permanecendo ela, perante os apelados, como devedora dos alugueis e acessórios até a data da desocupação do imóvel e entrega das chaves, em 17.09.2024, conforme termo de fl. 87, sem prejuízo de que, caso julgue cabível, exerça eventual direito de regresso contra Ana Maria em ação autônoma.

Assim, observada a perda superveniente do objeto da ação quanto ao despejo, a procedência do pedido de cobrança, por seu turno, era mesmo medida de rigor, até porque o valor indicado na sentença levou em conta a planilha de fls. 164/169, que já não contemplou os pagamentos parciais comprovados às fls. 144/145.

Correta, portanto, a r. sentença, que está de acordo com os elementos constantes dos autos e o direito aplicável à espécie, merecendo integral confirmação.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso e, com fundamento no art. 85, § 11, do CPC, elevo os honorários advocatícios de sucumbência para 15% do valor da condenação.

É meu voto.

Des. GOMES VARJÃO
Relator