



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000429978

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1008245-32.2022.8.26.0577, da Comarca de São José dos Campos, em que é apelante ANTONIO LUIZ GUARIGLIA, é apelado JOSÉ MARIA MOREIRA GOMES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª 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 ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ALFREDO ATTÍE

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

COMARCA: **SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**
APELANTE: **ANTONIO LUIZ GUARIGLIA**
APELADO: **JOSÉ MARIA MOREIRA GOMES**

VOTO N.º 27.443

LOCAÇÃO RESIDENCIAL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença de procedência. Apelo do embargado. Alegação de que não houve comunicação por escrito ao locador acerca do divórcio do locatário. Sub-rogação a que alude o art. 12, da Lei nº 8.245/91, que exige comunicação por escrito do locador. Locatário que comprovou a contento ter informado tanto a imobiliária constante no contrato quanto o próprio locador, por e-mail, não apenas sobre a sub-rogação, como sobre a caução, meses depois da primeira comunicação. Locador e seu patrono que possuíam plena ciência, tanto que encaminharam notificação também ao e-mail ex-cônjuge do apelado. Exigência legal suficientemente satisfeita no caso. Sentença mantida.
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de embargos à execução, envolvendo locação residencial, cujos pedidos foram julgados procedentes pela sentença de fls. 127/129, para julgar extinto o processo, em relação a José Maria Moreira Gomes, para declarar sua exoneração de responsabilidade pelas obrigações contratuais locatícia a partir da decisão do alvará de separação de corpos em 16.7.2020, arcando a parte embargada com o pagamento das custas e despesas processuais e com honorários advocatícios que fixo em 10% do valor atualizado da causa.

Apela o exequente embargado (fls. 143/163) sustentando, em síntese, que a pessoa interessada, isto é, o locador, não foi cientificada acerca da sub-rogação. Assevera não haver prova concreta acerca da separação dos executados. Entende que era imprescindível a comunicação do locador por escrito, uma vez que era ele quem administrava a locação.

Recurso tempestivo e preparado.

Contrarrazões a fls. 170/186.

Recebe-se o apelo nos efeitos legais.

É O RELATÓRIO.

O recurso não comporta provimento.

O art. 12, da Lei nº 8.245/91, disciplina a matéria e prevê
que:

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. [\(Incluído pela Lei nº 12.112, de 2009\)](#)

§ 2º O fiador poderá exonerar-se das suas responsabilidades no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da comunicação oferecida pelo sub-rogado, ficando responsável pelos efeitos da fiança durante 120 (cento e vinte) dias após a notificação ao locador.

No caso dos autos, em que pese a insistência do apelante, é certo que o embargante cumpriu minimamente o exigido na lei.

Isso porque, conforme bem observado na sentença objurgada, o contrato de locação previa que a comunicação de desocupação do imóvel fosse dirigida à imobiliária Invest Imóveis, conforme cláusula 2, parágrafo segundo (fls. 57), que, aliás, confeccionou o contrato.

De todo modo, não se pode olvidar que, ao contatá-la, o embargante foi informado de que a comunicação deveria ser feita diretamente ao locador, conforme e-mail de fls. 29.

A despeito da discordância do exequente, verifica-se que o apelado cumpriu, então com a exigência, pois comunicou por escrito, via e-mail, à empresa do executado Guariglia Leilões (fls. 30), acerca da separação dos locatários e sub-rogação da ex-cônjuge.

O apelante não só teve plena ciência do fato, como o funcionário Leonardo e o próprio patrono comunicaram não só o embargante, como a ex-cônjuge, Adriana, por meio do e-mail noticiado pelo apelado na primeira comunicação. Aliás, em dezembro de 2020, ou seja, meses depois da comunicação acerca da sub-rogação, as partes trataram da caução, inclusive com ciência expressa do locador, copiado no e-mail. Tudo fica ainda mais claro nos e-mails transcritos na réplica a fls. 107/110.

O apelante, por sua vez, limita-se a insistir que não foi notificado, quando, ao revés, a prova dos autos é bastante clara e ilide a tese por ele defendida.

Permanece a sentença, portanto, como proferida.

Diante da determinação do artigo 85, §11, do CPC/2015, majoram-se os honorários advocatícios arbitrados na sentença para 11% sobre o valor da causa.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao recurso.**

ALFREDO ATTÍE
Relator