



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000430231

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003060-20.2024.8.26.0358, da Comarca de Mirassol, em que é apelante RUI RONALDI SILVA SACRAMENTO (ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA), são apelados MANOEL CARLOS GOMES LEMOS, EMILIA ISABEL GOMES LEMOS e CARLA GOMES LEMOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª 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 LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO: 1003060-20.2024.8.26.0358/00000
APELANTE: Rui Ronaldi Silva Sacramento
APELADOS: Manoel Carlos Gomes Lemos e outros
COMARCA: Mirassol - 3ª Vara Cível

VOTO Nº 52.281

EMENTA – Locação. Ação de despejo com pedido cumulado de cobrança. Locatária falecida. Herdeiro que se sub-rogou nos direitos e obrigações. Pleitos de cobrança e despejo que comportavam acolhimento nos termos indicados na sentença. Recurso desprovido.

Sentença cujo relatório se adota julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento com pedido cumulado de cobrança.

O réu apela e insiste na improcedência da ação.

Para tanto, o apelante afirma que a locação foi celebrada entre sua genitora e os recorridos, e após o falecimento da então locatária ele não manifestou sua intenção de assumir as obrigações contratuais referentes ao imóvel, apesar de continuar residindo no local.

O apelante salienta, ainda, que a sub-rogação

em contratos de locação não é automática e deve ser analisada pelo prisma do princípio da autonomia da vontade e levar em consideração o comportamento do herdeiro/sucessor.

Assim, o recorrente assevera que a decisão recorrida carece de fundamento jurídico, eis que ausente a relação contratual entre as partes, o que impossibilita, portanto, a imputação débitos dos alugueres vencidos.

Recurso regularmente processado e respondido.

É o relatório.

Na petição inicial, os autores informaram serem titulares do imóvel lá indicado e que o deram em locação para Zenaide Silva Sacramento, em 12/03/2020.

Os recorridos, afirmaram, ainda, que o contrato foi prorrogado por tempo indeterminado a partir de 02/09/2022, e que a então locatária veio a óbito em 25/09/2022. Contudo, o apelante, filho da locatária, mesmo permanecendo no imóvel, não vem adimplindo os alugueres desde novembro de 2022.

Assim, eles pleitearam a citação do sucessor da locatária para purgar a mora ou oferecer contestação e, ao final, a procedência da ação, com a decretação do despejo e a condenação do sucessor ao pagamento dos aluguéis vencidos até a desocupação.

O herdeiro da locatária foi citado e apresentou defesa, suscitando, em síntese, que não pode ser compelido a cumprir uma

obrigação que não assumiu.

Em sentença, o juiz decretou a rescisão do contrato de locação e condenou o requerido a pagar os alugueres vencidos, além de conceder a liminar de desocupação do imóvel, sob a seguinte justificativa:

“O contrato de locação estava vigente à época do falecimento da locatária e regulamentava a posse do imóvel.

Após o falecimento, o requerido, mesmo ciente da inexistência de vínculo contratual formal com os locadores, optou por permanecer no imóvel e usufruir do bem, sem efetuar qualquer contraprestação, configurando-se enriquecimento sem causa, vedado pelo art. 884 do Código Civil.

Não é razoável que o ocupante de um bem imóvel usufrua de seus benefícios sem o correspondente dever de arcar com os ônus dele decorrentes.

(...)

Ante a falta de impugnação específica, é certo que os aluguéis se encontram em aberto desde novembro de 2022, alcançando o montante de R\$ 14.984,22.

Apesar de regularmente citado, o requerido não efetuou a purga da mora, tampouco apresentou qualquer justificativa apta a afastar a obrigação de adimplir os valores devidos.

Nesse contexto, configurada a inadimplência, a ocupação injustificada do imóvel e o uso prolongado do bem sem contraprestação, resta caracterizada a hipótese de concessão de liminar de ofício para desocupação do imóvel, nos termos do art. 59, § 1º, IX, da Lei nº 8.245/91, como medida necessária para resguardar os direitos dos

locadores.”

Pois em que pese o inconformismo do herdeiro recorrente, assim havia mesmo de ser.

Com efeito, a defesa oferecida pelo recorrente confirma os fatos narrados inicialmente, quais sejam, de que o imóvel descrito em inicial fora locado a sua mãe e que, após o falecimento desta, ele continuou a morar no local sem oferecer nenhuma contraprestação.

Certo, ainda, o demandado não suscitou quaisquer outras questões relacionadas à possibilidade de pagamento dos encargos locatícios ou à desocupação do bem, mas, pelo contrário, sustentou que suas condutas não ferem a boa-fé contratual.

Note-se que a responsabilidade do sucessor aqui decorria do próprio direito positivo, eis que o artigo 11 da Lei 8.245/91 assim dispõe:

“Morrendo o locatário ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações:

I – nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do de cujos, desde que residente no imóvel;”

Conforme o regime da lei civil, os ativos e passivos que compõem a herança transmitem-se imediatamente aos herdeiros, que pelas dívidas deixadas pelo “de cujus” então passam a responder até o limite do seu quinhão.

Com efeito, o artigo 1.784, do Código Civil, anuncia que *“Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”*.

Note-se que essa transmissão independe da abertura do inventário, seja pelo próprio herdeiro, seja por algum credor.

Já o artigo 1.792, do Código Civil, dispõe que *“O herdeiro não responde por encargos superiores às forças da herança; incumbe-lhe, porém, a prova do excesso, salvo se houver inventário que a escuse, demonstrando o valor dos bens herdados.”*

Disso resulta que, vindo a morrer o devedor, contra o respectivo espólio devem ser direcionadas as ações atinentes à universalidade de direitos e obrigações que o “de cujus” deixou, mas, se o inventário ainda não foi aberto, resta voltar a propositura diretamente contra os herdeiros, que responderão pelos débitos até o limite legal.

Na espécie era essa a situação, isto é, não fora aberto o inventário, o que legitimava o direcionamento da ação de despejo com pedido de cobrança contra o herdeiro da falecida locatária.

E, ante a ausência de prova de pagamento dos alugueres e de desocupação do imóvel, caso era de se condená-lo ao pagamento daquele débito e conceder a liminar sob pena de despejo coercitivo.

Assim, deve ser condenado o réu ao pagamento dos débitos locatícios indicados na petição inicial, ficando mantido o prazo de 10 dias estabelecido pelo magistrado de primeiro grau, já que o recorrente reside no local há dois anos e consignou que não pretende adimplir com o aluguel pactuado.

O recorrente não se insurge especificadamente contra o valor da condenação imposta na sentença, tampouco quanto ao critério lá indicado para contagem da correção monetária e juros, o que dispensa a Corte de se manifestar sobre tais temas.

Não se justifica, pois, reparo na sentença,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

constatação em nada abalada pela abstrata alusão a dispositivos legais e constitucionais.

Nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, impõe-se agravar a condenação do recorrente em honorários advocatícios, que passa a 15% (quinze por cento) do valor da condenação.

Nega-se provimento ao recurso.

ARANTES THEODORO

RELATOR