



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000449696

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001980-58.2022.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante LUCIANA DE OLIVEIRA ISRAEL MENDES (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado PAULO ROBERTO GRANZOTTO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1001980-58.2022.8.26.0045
Comarca: Arujá
Apelante: Luciana de Oliveira Israel Mendes
Apelado: Paulo Roberto Granzotto
Voto nº 39.014

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – Inadimplência incontroversa – Arguição de que o locador não é o proprietário do imóvel – Irrelevância – Contrato de locação devidamente assinado pelo locatário (ex-cônjuge da ré) – Continuidade da locação, após a separação do casal, tendo como locatário o cônjuge que permaneceu no imóvel (art. 12, "caput", da Lei de Locações) – Sentença de procedência que não comporta modificação e deve ser mantida por seus próprios fundamentos – Honorários advocatícios – Majoração – Cabimento – Negado provimento.

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **LUCIANA DE OLIVEIRA ISRAEL MENDES**, na ação de despejo cumulada com cobrança que lhe move **PAULO ROBERTO GRANZOTTO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 307/312 e 326/328) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial da Comarca de Arujá, Dr. Eduardo Giorgetti Peres, que julgou parcialmente procedente a demanda para declarar rescindido o contrato e condenar a ré ao pagamento de R\$ 45.414,82, além dos aluguéis e despesas condominiais vencidos no curso do processo, até efetiva desocupação. Em razão da sucumbência, foi a ré condenada ainda ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

fixados em R\$ 1.800,00.

Apela a ré (fls. 331/335) e argui que o autor não é o proprietário do imóvel, o qual pertence, em verdade, a seu ex-marido, razão pela qual pleiteia a improcedência da demanda, sob o fundamento de que não há que se falar em débitos locatícios.

Apresentadas contrarrazões (fls. 339/350), o apelo foi recebido nos efeitos devolutivo e suspensivo (fls. 353).

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Segundo o art. 12, *caput*, da Lei de Locações, há sub-rogação automática da posição contratual de locatário nas hipóteses em que houver separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da união estável do casal. Dessa maneira, se o locatário rompe o casamento ou união estável e deixa o imóvel, o cônjuge ou companheiro que permanece no local sub-roga-se nos seus direitos e obrigações, o que acaba por conferir maior segurança jurídica a todos os envolvidos.

Incontroverso que o contrato, inicialmente celebrado pelo ex-marido da ré, na qualidade de locatário, foi prorrogado, uma vez que a ré permaneceu no imóvel.

Ademais, ainda que não seja proprietário, o locador faz jus ao recebimento do aluguel, em razão do contrato celebrado.

Para que se figure como locador, basta que possua o direito de uso e gozo do bem, que esteja no exercício de sua posse, conforme leciona Orlando Gomes:

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

A coisa não precisa ser de propriedade do locador. As duas posições, de proprietário e senhorio, coincidem quase sempre, mas não são necessárias, visto como a locação não implica transferência de domínio (In “Contratos”, 26ª edição, Forense, p. 336).

Desse modo, ainda que o autor não seja o verdadeiro proprietário do imóvel, tal fato mostra-se irrelevante para aferir sua legitimidade ativa para o presente processo.

Isso porque é inconteste que o requerente é o locador signatário do contrato entabulado, não havendo controvérsia sobre a existência da relação locatícia, da qual se originam obrigações de natureza pessoal e não real.

Sendo assim, demonstrada a inadimplência, correta a procedência da demanda, razão pela qual a r. sentença deve ser mantida por seus próprios fundamentos, uma vez que suficientemente motivada:

Dessume-se que o compromisso de compra e venda entabulado em novembro/2014 entre o autor e a empresa do ex-marido da ré restou inexistente, dando azo à negociação de locação da referida casa entre as partes por 60 meses, inicialmente em 02/01/2015 (fls. 131/132), contrato que foi sucedido por outro em 02/01/2020, com vigência de 30 meses, cuidando-se do título que embasou a presente demanda (conforme instrumento copiado às fls. 133/135), mediante o pagamento de aluguéis (fls. 136/155), situação inclusive declarada pelo Sr. Gustavo às fls. 156.

Por outro lado, demonstrado o divórcio do casal, constata-se o prosseguimento automático da locação residencial em relação ao cônjuge que permaneceu no imóvel, a qual seja, a requerida, de acordo com a literalidade da norma do art. 12 da Lei 8.245/91.

No que tange à ação de cobrança, demonstrada a relação locatícia entre as partes, era imprescindível a prova do pagamento dos mencionados débitos, para a manutenção da parte ré no imóvel em tela, o que não ocorreu,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

porquanto não juntou aos autos os recibos de quitação de todo o período indicado na exordial, nos termos dos arts. 319 e 320 do CC.

Por derradeiro, em atenção ao disposto no artigo 85, §§ 1º e 11 do Código de Processo Civil, segundo os quais o Tribunal, ao julgar o recurso, majorará os honorários fixados anteriormente, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, determino o aumento dos honorários de sucumbência devidos ao patrono da parte recorrida arbitrados em Primeiro Grau para R\$ 2.000,00.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator