APELAÇÃO Nº 0000000-00.0000.0.00.0000

COMARCA DE SUZANO – 3ª VARA CÍVEL

APELANTES: AUTOR(A) Galvão / AUTOR(A) de Morais

APELADO: AUTOR(A)

JUIZ PROLATOR: AUTOR(A)

VOTO Nº 11.206

APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA – LOCAÇÃO FIRMADA PELO CORRÉU – DIVÓRCIO SUPERVENIENTE – SUB-ROGAÇÃO COMUNICADA NOS TERMOS DO ARTIGO 12, §1º, DA LEI Nº 8.245/91 – PERMANÊNCIA DA EX-ESPOSA NO IMÓVEL – CIÊNCIA DO LOCADOR. Insurgência dos requeridos contra sentença que julgou procedente o pedido de despejo e cobrança de aluguéis vencidos. Contrato firmado somente pelo corréu. Superveniência de divórcio e comunicação de sub-rogação nos termos do artigo 12, §1º, da Lei do Inquilinato. Permanência da corré no imóvel com ciência do locador e sem oposição. Legitimidade da corré reconhecida, afastada a obrigação em relação ao locatário original. Impugnação genérica dos valores cobrados afastada. Sentença parcialmente reformada, para reconhecer a improcedência em relação ao corréu, com inversão da sucumbência. Recurso da corré improvido, provido o apelo do corréu.

Vistos.

Trata-se de ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança fundada em contrato de locação de imóvel, ajuizada por AUTOR(A) em face de AUTOR(A) Galvão e AUTOR(A) de Morais Galvão, julgada procedente pela r. sentença de fls. 125/128, cujo relatório se adota, para condenar a desocupação do imóvel e ao pagamento dos aluguéis vencidos e encargos contratuais devidos.

Inconformados, recorrem os requeridos Marcelo e Louize, interpondo apelação às fls. 139/150 e 163/183, buscando a reforma do julgado.

Marcelo sustenta que não poderia ser responsabilizado pelos aluguéis vencidos, pois teria comunicado ao locador a sub-rogação do contrato em favor de Louize, que permaneceu no imóvel após o divórcio. Alega que a sentença contrariou o artigo 12, § 1º, da Lei nº 8.245/91, e que a planilha de débitos apresentada contém valores indevidos, especialmente pela ausência de compensação da caução. Requer a reforma da sentença para reconhecer sua ilegitimidade passiva e afastar sua condenação ou, subsidiariamente, revisar os valores cobrados.

Louize, por sua vez, alega que não assinou o contrato de locação e não pode ser responsabilizada pelos débitos. Sustenta que houve cerceamento de defesa pelo indeferimento da produção de provas e invoca o direito à moradia, afirmando que a condenação compromete sua subsistência. Requer a reforma da sentença para afastar sua responsabilidade ou, alternativamente, revisar os valores cobrados e afastar a condenação solidária.

Recurso tempestivo, preparado pelo requerido (fls. 151/152 e 225/226), sem preparo pela requerida ante o pedido de concessão do benefício da gratuidade judiciária em sede recursal e regularmente processado, com contrarrazões (fls. 184/190 e 197/203). Recebido, neste momento, em seus efeitos legais, nos termos do artigo 1.012 do Código de AUTOR(A).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os argumentos expostos nas razões e na r. sentença proferida, pelo meu voto, nego provimento ao recurso da corré e dou provimento ao recurso do corréu.

Narra o autor em sua inicial que celebrou contrato de locação com o réu AUTOR(A) Galvão em 24/04/2020, referente ao imóvel objeto da lide. Sustenta que, após a separação de Marcelo, sua ex-esposa, Louize, permaneceu no imóvel sem que houvesse qualquer formalização da sub-rogação contratual, razão pela qual ambos seriam responsáveis solidários pelo pagamento dos aluguéis vencidos.

Em sede de contestação, Louize alegou ilegitimidade passiva, sustentando que não foi parte no contrato de locação e que não houve constituição em mora. No mérito, afirmou ter recebido o imóvel em comodato de Marcelo e invocou o direito à moradia, uma vez que reside com uma criança enferma. Por sua vez, Marcelo argumentou que ficou acordado no divórcio que ele arcaria com os aluguéis por apenas 90 dias após a dissolução do vínculo conjugal, sendo posteriormente de responsabilidade exclusiva da ré desocupar o imóvel. Alegou, ainda, que notificou a sub-rogação em 30/03/2022 e impugnou os cálculos apresentados pelo autor, afirmando que os juros aplicados são abusivos.

Adveio, então, a r. sentença ora guerreada.

Pois bem.

Inicialmente, defiro o benefício da gratuidade judiciária à apelante Louize. Consigno que resta prejudicada a apreciação do pedido formulado de concessão da benesse pelo apelante Marcelo ante o recolhimento do preparo, bem como a ausência de documentos hábeis para comprovar a hipossuficiência alegada.

A controvérsia cinge-se à responsabilidade dos apelantes pelo pagamento dos aluguéis vencidos, especialmente quanto à validade da sub-rogação alegada por Marcelo e à alegação de ilegitimidade passiva de Louize. Discute-se, ainda, a compensação da caução e a suposta irregularidade nos cálculos apresentados pelo locador. No mais, a preliminar arguida pela apelante Louize se confunde com o mérito e será julgada em conjunto.

Da análise dos autos, tenho que não houve cerceamento de defesa. Isso porque a controvérsia posta nos autos é estritamente documental, sendo a prova essencialmente constituída pelo contrato de locação e demais documentos anexados. Não há como a oitiva de testemunhas ou a produção de prova oral modificar o que foi formalmente pactuado entre as partes, especialmente no que se refere à responsabilidade pelos encargos locatícios. Ademais, o destinatário da prova é o juiz, a quem compete avaliar a necessidade da instrução probatória, nos termos do artigo 130 do Código de AUTOR(A). No caso concreto, o magistrado entendeu que o conjunto probatório já era suficiente para o deslinde da causa, razão pela qual o julgamento antecipado não violou o contraditório ou a ampla defesa, devendo ser afastada a preliminar arguida.

Quanto ao recurso da corré Louize, não há como acolher a tese de ilegitimidade passiva. Apesar de não ter firmado o contrato de locação, é incontroverso que permaneceu no imóvel após a separação do casal, em comum acordo com o corréu Marcelo, que comunicou por escrito a sub-rogação do contrato (fl. 92). Assim, a sua manutenção no polo passivo é medida que se impõe.

Acerca do tema, a propósito:

“Locação de imóvel para fins residenciais – Ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis – Separação de fato dos locatários – Sub-rogação da locatária, que permaneceu no imóvel – Sentença de procedência para condenar solidariamente os locatários e fiadores ao pagamento de aluguéis – Rejeitada a preliminar de cerceamento de defesa – Prova oral inútil no caso concreto e seu pedido não foi formulado em momento oportuno - Eficácia da sub-rogação condicionada à notificação por escrito da locadora (art. 12, § 1º, da Lei 8.245/91) – Ausente essa prova, fica mantido o vínculo dos réus e a obrigação de pagar os aluguéis vencidos – Desprovimento da apelação.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Mário Daccache; Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Santos - [VARA]; Data do Julgamento: 31/03/2023; Data de Registro: 31/03/2023)

“Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento e cobrança. Locação de imóvel residencial - Sentença de procedência - Apelo da ré - Contrato de locação firmado pelo cônjuge varão que se afasta do imóvel em razão de incontroversa separação do casal - Sub-rogação da locação nos termos do art. 12, caput, da Lei nº 8.245/91 – Legitimidade da cônjuge que permaneceu no imóvel para figurar no polo passivo - A mora não purgada enseja a rescisão do contrato de locação e a decretação do despejo, este prejudicado ante a desocupação do imóvel, certificada nos autos - Sentença mantida. Recurso desprovido, com observação.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A) de AUTOR(A); Órgão Julgador: 29ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Osasco - [VARA]; Data do Julgamento: 19/07/2019; Data de Registro: 19/07/2019).

Na hipótese dos autos, todavia, e sempre respeitado entendimento diverso, a improcedência da ação em relação ao corréu Marcelo se impõe na medida em que providenciou a necessária notificação ao locador (representado pela administradora responsável pela locação), sendo oportuno anotar que o débito, abatida a caução, se refere a período posterior à notificação.

Acerca do tema:

“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. SEGURO FIANÇA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Locação residencial que permanece vigente com o divorciado que prossegue no imóvel. Sub-rogação legal que independe da concordância do locador. Incidência do art. 12 da Lei do Inquilinato. Inequívoca ciência dos locadores a propósito da sub-rogação legal do ex-cônjuge como único locatário, não há de se falar em subsistência de solidariedade passiva entre os ex-cônjuges como locatários. Direitos e ações que competiam aos locadores (segurados), após paga a indenização securitária, correspondente aos débitos em aberto da locação, em virtude do acionamento do seguro fiança, que não incluíam mais os autores desta ação (ex-cônjuge virago e seu genitor) como seus responsáveis. Incabível se falar em sub-rogação da seguradora contra a ex-cônjuge e seu pai, nos moldes do art. 786 do CC. Nulidade da cobrança e da inscrição dos nomes dos autores em órgão de proteção ao crédito pela seguradora, embora não tenha sido ela notificada de qualquer alteração na natureza do risco coberto pela imobiliária estipulante do contrato de seguro fiança, quem inclusive informou o inadimplemento em nome também dos autores. Ausência de ilicitude de sua parte. Indenização por dano moral devida aos autores apenas pela corré imobiliária. Sentença parcialmente reformada. Recurso parcialmente provido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): Maria de AUTOR(A); Órgão Julgador: 26ª Câmara de AUTOR(A); AUTOR(A) I - Santana - [VARA]; Data do Julgamento: 15/03/2024; Data de Registro: 15/03/2024)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL – FINS RESIDENCIAIS - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA DE LOCATIVOS – Locatários - Separação do casal – Ciência da administradora e locadores - Locação que prossegue em relação ao cônjuge que permanece no imóvel – Lei 8.245/91, artigo 12 – Inadimplemento que não pode ser atribuído locatário que se retirou – Ação procedente – Recurso provido.” (TJSP;  Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 35ª Câmara de AUTOR(A); AUTOR(A) X - Ipiranga - [VARA]; Data do Julgamento: 26/07/2023; Data de Registro: 26/07/2023)

“LEGITIMIDADE DE PARTE PASSIVA LOCATÁRIO SEPARADO - Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança - Extinção da sociedade conjugal - Sub-rogação do contrato de locação à ex-mulher e filhos, que permaneceram no imóvel após a separação - Ação intentada contra o cônjuge varão, inquilino originário - Responsabilidade pelos aluguéis e encargos que não podem ser imputados ao locatário primevo - Extinção do feito com relação ao apelante - Necessidade -Preliminar acolhida. LOCAÇÃO EXECUÇÃO FIANÇA - Alegação de extinção pelo desfazimento da relação locatícia em virtude da separação de fato dos locatários - Hipótese de sub-rogação - Contratação da fiança com caráter "intuiti familiae" - Contratada locação do imóvel para a finalidade residencial, com evidente caráter "intuitu familiae", a superveniência da separação do casal, com a permanência de um dos cônjuges no local, faz com que se opere a sub-rogação, fazendo prevalecer íntegra a fiança (art. 12 da Lei n° 8.245/91) Constatação de que o contrato se prorrogou por tempo indeterminado e a responsabilidade foi pactuada para perdurar até a efetiva entrega das chaves, sendo a fiadora parte legítima para integrar o pólo passivo da lide Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 0000000-00.0000.0.00.0000; Relator (a): AUTOR(A); Órgão Julgador: 33ª Câmara de AUTOR(A); Foro de Jardinópolis - [VARA]; Data do Julgamento: 14/05/2012; Data de Registro: 17/05/2012).

Por fim, quanto aos valores efetivamente devidos, alegação apresentado no apelo do corréu Marcelo, mas que aproveita à corré Louize, tenho que a impugnação é genérica, sem demonstrar quais são os valores que se entende devidos. Nos termos do art. 373 do CPC, o ônus da prova incumbe a quem alega, que deve indicar de forma objetiva e fundamentada quais equívocos teriam sido cometidos na planilha apresentada pelo locador. A ausência de demonstração específica inviabiliza a revisão dos cálculos em sede recursal, não se vislumbrando, a propósito, qualquer irregularidade no quadro demonstrativo de fls. 23. Desta forma, não há razão para a modificação dos valores fixados na sentença.

Assim, a hipótese é acolhimento do recurso do corréu Marcelo, para julgar improcedente a ação em relação ao mesmo, invertido o ônus sucumbencial, mantido o julgado no tocante à corré Louize, em relação a quem majoro os honorários advocatícios em sede recursal, que fixo em 12% do valor atualizado da causa, observada a gratuidade judiciária que lhe foi deferida.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. AUTOR(A)), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Ante o , pelo , dou provimento ao recurso do corréu e nego provimento ao recurso da corré.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator