



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1006173-81.2017.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Rosângela Maria da Silva Gonçalves**
 Requerido: **Rita Ribeiro de Lima e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

ROSANGELA MARIA DA SILVA GONÇALVES, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Despejo Por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança em face de Rita Ribeiro de Lima e Fioravante Cardoso de Lima, também qualificados, alegando tenha alugado o imóvel aos requeridos, que são seus conhecidos e por isso o contrato teria sido apenas verbal, e que o corréu *Fioravante* lhe pagava o aluguel, mediante recibo, porém, após o corréu *Fioravante* sofrer um AVC teria ficado sob os cuidados de seu filho, de forma que sua companheira, a correquerida *Rita*, teria ficado sozinha no imóvel e desde então deixado de pagar o aluguel, à vista do que requereu a decretação do despejo e a condenação dos réus ao pagamento dos aluguéis em atraso no valor de R\$ 5.430,00, e demais encargos, como energia elétrica e água.

A ré contestou o pedido alegando ter residido juntamente com corréu *Fioravante Cardoso de Lima*, de janeiro/2016 a dezembro/2016 e que o valor do débito é de R\$ 3.630,00, que devidamente partilhado por ambos corresponderia ao valor de R\$ 1.815,00 e que considerando que no período entre janeiro/2017 a outubro/2017 a ré teria residido sozinha no imóvel, seria de sua responsabilidade o valor de R\$ 3.279,66, assim o montante integral devido seria de R\$ 5.094,66 e ofereceu proposta de parcelamento do débito em 26 parcelas fixas de R\$ 200,00 por mês, a começar em 15 de novembro de 2017 e assim sucessivamente, tendo em vista que atualmente estaria desempregada, requerendo, ainda, o prazo de 45 dias para que possa desocupar o imóvel.

O corréu *Fioravante* contestou o pedido alegando tenha deixado de residir no imóvel no início de dezembro de 2015, devido ao fato da sua companheira *Rita* o ter colocado para fora de casa e conseqüentemente terminado o relacionamento com o mesmo, sem ter para onde ir teria voltado a morar com os filhos e após ter sofrido AVC e descoberto um câncer, passou a ficar sob os cuidados deles, ou seja não estaria morando no imóvel objeto da respectiva ação judicial desde 2015, de modo que afirma não ter responsabilidade em pagar a dívida, sustentando que a autora deve cobrar a locação daqueles que ficaram morando no imóvel nesse período, concluindo pela improcedência da ação e sua respectiva exclusão do polo passivo da presente demanda.

A autora replicou afirmando não concordar com a proposta da corré *Rita* e requerendo a imediata desocupação do imóvel, vez que a ré estaria com intenção de apenas protelar o feito.

A autora peticionou informando que a requerida desocupou voluntariamente o imóvel e requereu o prosseguimento do feito em relação aos valores em aberto para liquidação do presente processo.

É o relatório.

1006173-81.2017.8.26.0566 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

DECIDO.

Não havendo necessidade de produção probatória, passo ao julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do CPC, uma vez que a prova necessária para o deslinde da ação é documental.

Preliminarmente, ficam deferidos os benefícios da justiça gratuita ao corréu *Fioravante Cardoso de Lima*. Anote-se.

Com a desocupação do imóvel, a ação perdeu o objeto com relação ao pedido de despejo, restando para ser apreciado o mérito acerca da cobrança dos aluguéis atrasado.

A Autora/Locadora ajuizou a presente demanda porque, firmado contrato verbal de locação no qual em que eram locatários os réus, restaram inadimplidos os pagamentos dos aluguéis e encargos da locação devidos desde janeiro de 2015, num total de débitos de R\$ 5.430,00.

Entretanto, o corréu *Fioravante*, quando apresentou contestação afirmou que não poderia ser responsabilizado, já que não mais estava na posse do imóvel desde sua separação de fato, que teria ocorrido em dezembro de 2015, restando no imóvel sua ex-cônjuge, *Rita*, de modo que somente à ela deve ser imposta a obrigação de arcar com os pagamentos, exonerando-o.

E da leitura da exordial é possível afirmar que a locadora sabia da situação ocorrida com o locatário *Fioravante*, ou seja, de que o mesmo não mais detinha a posse do imóvel alugado, que passou para sua ex-cônjuge.

Pois bem. A Lei do Inquilinato prevê dispositivo que aborda especificamente a hipótese dos autos, determinando a sub-rogação, após comunicação escrita ao locador, conforme disciplina o art. 12, da Lei 8.245/1991: "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.* § 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*"

Contudo, não há prova de que o corréu *Fioravante* tenha feito a notificação à locadora e tampouco de que tenha dado ciência inequívoca, ainda que verbalmente, sobre a sua saída do imóvel objeto da locação.

Em caso análogo a este, em que se busca a exoneração da obrigação locatícia, o E. STJ já decidiu: "*Locação Sub-rogação Dissolução conjugal Extensão dos efeitos Comunicação ao locador Ausência Persistência do vínculo entre os contratantes. I - Nas hipóteses de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução de sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres relativos ao contrato, bastando para tanto a notificação do locador. II Ausente tal comunicação ou prova, o vínculo locatício persistirá entre as partes originárias, tendo em vista os princípios que regem os contratos em geral. Doutrina e jurisprudência*". (cf. REsp 660.076/RJ Rel. Min. Felix Fischer DJ 18.09.2006, p. 351).

A notificação prevista no Art. 12, § 1º, da Lei de Inquilinato tem duas finalidades, a de expressar claramente perante o locador a intenção do locatário e seu cônjuge de que a locação passe a estar sob a responsabilidade deste e não mais daquele e a segunda é de possibilitar ao locador que exija do novo locatário, "*no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou oferecimento de qualquer das garantias previstas*" na lei.

Quando se fala que "*a locação prosseguirá automaticamente*", está-se a

1006173-81.2017.8.26.0566 - lauda 2



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

dizer que a transferência da posição de locatário de um cônjuge para o outro se faz independentemente de anuência do locador.

Portanto, não pode ser reconhecida a sub-rogação como pretende o corréu *Fioravante*. Destaca-se que, em sendo seu desejo, poderá manejar ação de regresso em relação à corré *Rita*.

Isto posto, fica mantida a legitimidade de *Fioravante Cardoso de Lima* no polo passivo da presente ação.

E com relação aos valores devidos, de rigor a procedência do pedido de cobrança, que deverá incluir não apenas o valor do pedido, de R\$ 5.400,00 referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de fevereiro a abril de 2017, como ainda os valores vencidos após a propositura da ação até a desocupação efetiva do imóvel, excluindo-se da planilha de cálculos apresentada a incidência de multa moratória.

Isso porque estamos diante de locação verbal e, por isso, não se pode aplicar ao débito a multa de mora de 10% cobrada pela autora na petição inicial, conforme bem decidido no acórdão que colaciono: "*Ação de despejo por falta de pagamento de aluguéis e encargos com pleito cumulado de cobrança. Locação verbal. Descabimento da cobrança de multa de mora, eis que dependente de ajuste por escrito. Recurso parcialmente provido.* (cf; Apelação 4003141-59.2013.8.26.0565 – TJSP- 11/10/2016).

Os réus sucumbem e deverão, assim, na forma do quanto determina o art. 87, do CPC, cada um arcar com o pagamento de 1/2 das despesas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência em relação ao réu *Fioravante Cardoso de Lima* enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO EXTINTO o pedido de despejo, SEM JULGAMENTO DO MÉRITO, nos termos do artigo 485, VI, do Código de Processo Civil e, com relação ao pedido de cobrança, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO os réus FIORAVANTE CARDOSO DE LIMA e RITA RIBEIRO DE LIMA a pagar ao(s) autor(es) ROSANGELA MARIA DA SILVA a importância de R\$ 5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais), referente aos aluguéis e encargos vencidos entre os meses de janeiro de 2016 a junho de 2017, como ainda os valores vencidos a igual título após a propositura da ação até a data da desocupação, tudo com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da data dos respectivos vencimentos, e CONDENO o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes arbitrados em 10% sobre o valor da condenação, atualizado, na forma e condições acima.

Publique-se Intimem-se.

São Carlos, 08 de março de 2018.

Vilson Palaro Júnior
 Juiz de direito.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA