



Em caso de divórcio, quem fica na casa paga o aluguel

Em caso de separação ou divórcio, o cônjuge que continua em imóvel alugado fica responsável pelo pagamento do aluguel, a menos que tenha sido feito acordo diferente no ato da separação. Basta, para tanto, que o locatário comunique ao locador a sub-rogação.

O entendimento é da 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. Os desembargadores acolheram preliminar de ilegitimidade passiva e extinguíram ação de despejo por falta de pagamento proposta contra ex-locatário de imóvel. Cabe recurso.

O ex-marido sustentou que foi locatário de imóvel no período de janeiro de 1989 a dezembro de 2001, mas devido a sua separação judicial, se retirou do imóvel locado, nele permanecendo sua ex-mulher. Afirmou, ainda, que notificou a alteração extrajudicialmente à procuradora da empresa que locou o imóvel e comunicou sobre quem o ocupava depois da separação.

De acordo com o relator do processo, desembargador Ricardo Raupp Ruschel, “a sub-rogação do cônjuge na posição de locatário, prevista no artigo 12 da Lei do Inquilinato, refere-se às hipóteses em que no decorrer da locação, um dos cônjuges ou companheiro deixa o imóvel, independente do vínculo que os une”.

Para ele, não há dúvida de que o cônjuge que permanecer residindo no imóvel tem direito de prosseguir na locação qualquer que seja a forma de extinção do vínculo conjugal. “Exige-se a comunicação da sub-rogação do cônjuge que permanecer no imóvel, por que ela implica a alteração do sujeito passivo das obrigações locatícias e no direito do locador de exigir novos fiadores ou caução”, explicou.

Segundo o desembargador, a sub-rogação no caso de divórcio somente desonera o cônjuge que consta no contrato como locatário se procedida comunicação ao locador, pois pode ocorrer que apesar da separação, o cônjuge que saiu do imóvel se comprometeu em continuar pagando aluguéis e os encargos da locação.

Desta forma, “comprovada a intimação da representante legal das locadoras e a ex-esposa que permaneceu no imóvel da sub-rogação da locação, o apelante não é parte legítima para responder a demanda, a qual deve ser extinta, sem julgamento de mérito”, ressaltou o desembargador.

Votaram de acordo com o relator os desembargadores Vicente Barroco de Vasconcellos e Otávio Augusto Freitas de Barcellos.

Processo 70006659544

Leia a íntegra do acórdão

LOCAÇÃO. ILEGITIMIDADE PASSIVA. LOCAÇÃO QUE PROSSEGUE EM RELAÇÃO À CÔNJUGE QUE PERMANECE NO IMÓVEL. SUB-ROGAÇÃO. COMUNICAÇÃO DA SUB-ROGAÇÃO AO LOCADOR PROCEDIDA. ARTIGO 12 LEI N.º 8.245/91. Atento a este dispositivo, a



locação celebrada pelo companheiro ou cônjuge prossegue, no caso de separação ou divórcio, em relação ao cônjuge que permanecer no imóvel, em face da sub-rogação ocorrida a partir da comunicação efetivada ao locador. Deste modo, efetuada a comunicação da sub-rogação ao locador, o apelante desonerou-se da responsabilidade pelas obrigações do contrato de locação, sendo, assim, parte ilegítima à ação de despejo por falta de pagamento.

RECURSO PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL – DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL

Nº 70006659544 – COMARCA DE PORTO ALEGRE

JOSE ALBERTO RAMOS NERY – APELANTE

REGINA CELIA PACINI ANDRADE KAPPEL – APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em acolher a preliminar de ilegitimidade passiva do requerido e, conseqüentemente, extinguir a ação de despejo por falta de pagamento proposta contra ele.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Participaram do julgamento, além do signatário, o eminente Senhor Desembargador VICENTE BARROCO DE VASCONCELOS, Presidente e revisor, e o Desembargador OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS.

Porto Alegre, 11 de fevereiro de 2004.

DES. RICARDO RAUPP RUSCHEL,

Relator.

RELATÓRIO

DES. RICARDO RAUPP RUSCHEL (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto por JOSÉ ALBERTO RAMOS NERY contra a sentença (fls. 69-71) que julgou procedente o pedido da ação de despejo por falta de pagamento movida por REGINA CÉLIA PACINI ANDRADE KAPPEL, para declarar rescindido o contrato de locação firmado pelas partes, concedendo-lhe o prazo de quinze dias à desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório; e condená-lo ao pagamento dos aluguéis e encargos vencidos nos meses de janeiro a março de 2002, no total de R\$ 823,97, acrescido de correção monetária desde a citação; mais os aluguéis e



encargos que se venceram no curso da ação até a efetiva desocupação do imóvel, também, com correção monetária, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e a multa moratória contratada; mais as custas do processo e honorários advocatícios do procurador da autora, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, corrigido, com base no parágrafo 3º do artigo 20 do CPC.

Embargos de declaração fls. 73-75, desacolhidos (fl. 76).

Inconformado, o apelante apresenta recurso (fls. 78-86) alegando sua ilegitimidade de parte passiva à ação de despejo, em razão da sub-rogação da locação, nos termos do artigo 12 da Lei nº 8.245/91; e a nulidade da sentença por ser “ultra petita”. Ou seja, na inicial pleiteado apenas o despejo do locatário, mas a sentença lhe condenou a pagar os aluguéis e encargos vencidos e vincendos até a efetiva desocupação do imóvel alugado, afrontando, com isso, o disposto no artigo 460 do CPC.

Sustenta que foi locatário do imóvel da autora no período de janeiro de 1989 a dezembro de 2001. porém, diante de sua separação judicial, foi “adstrito a se retirar do imóvel locado da demandante, nele permanecendo seu ex-cônjuge”.

Diante de tal fato, notificou extrajudicialmente (fls. 25-26), em dezembro de 2001, a procuradora da autora (Crédito Real Imóveis e Consomínios S/A.); e cientificou a ocupante do imóvel (ex-cônjuge) da ocorrência da sub-rogação da locação por meio da correspondência de fls. 32-33.

Aduz estar plenamente demonstrada a sub-rogação e a, conseqüente, ilegitimidade de parte do apelante à presente ação de despejo.

Em vista disso, requer o provimento do recurso e a reforma da sentença para declarar a nulidade da sentença por ilegitimidade de parte, e ser ela “ultra petita”, com a condenação da autora ao pagamento do ônus da sucumbência.

Contra-razões, fls. 93-95.

É o relatório.

VOTOS

DES. RICARDO RAUPP RUSCHEL (RELATOR)

A controvérsia diz com a legitimidade do apelante para responder a presente demanda e, conseqüentemente, sua responsabilidade pelo cumprimento das obrigações do contrato de locação objeto da ação. Além da alegação de ser a sentença “ultra petita”.

O recurso merece provimento.

Com efeito, a sub-rogação do cônjuge na posição de locatário, prevista no artigo 12 da Lei do Inquilinato, refere-se às hipóteses em que, no decorrer da locação, um dos cônjuges ou companheiro



deixa o imóvel, independentemente do vínculo que os une.

Tal hipótese se enquadra no caso dos autos, pois o apelante quando alugou o imóvel era casado e locou o imóvel para moradia do locatário e sua família (cláusula quinta do contrato de locação – fl. 06), tendo comunicado a sub-rogação ao locador quando se separou de sua esposa e saiu do imóvel alugado, conforme demonstram os documentos de fls. 25-26.

O apelante produziu provas nos autos de que locou o imóvel para ele e a família e, no decorrer da locação, houve a separação judicial do casal, tendo a ex-cônjuge, que permaneceu no imóvel, se subrogado como locatária da locação.

Não há dúvida de que o cônjuge que permanecer residindo no imóvel tem direito de prosseguir na locação qualquer que seja a forma de extinção do vínculo conjugal.

Entretanto, a sub-rogação nos direitos e obrigações do contrato de locação somente se dá caso comunicado, por escrito, ao locador, para a ampla garantia deste.

É pacífico o entendimento de que se feita a comunicação ao locador ocorrerá a sub-rogação legal da locação. Ou seja, exige-se a comunicação da sub-rogação do cônjuge que permanecer no imóvel, porque ela implica na alteração do sujeito passivo das obrigações locatícias e no direito do locador de exigir novos fiadores ou caução.

Assim, a sub-rogação, no caso de divórcio ou separação judicial, nos termos do artigo 12 da Lei n.º 8.245/91, somente desonera o cônjuge que consta no contrato como locatário se procedida a comunicação da sub-rogação ao locador, pois pode ocorrer que, apesar da separação ou divórcio, o cônjuge que saiu do imóvel locado comprometeu-se a continuar pagando os aluguéis e os encargos da locação. Situação que prosseguirá como locatário responsável pelas obrigações do contrato.

Caso não tenha ficado obrigado a continuar responsável pela locação, ocorrendo a sub-rogação, deve esta ser comunicada ao locador, sob pena do cônjuge que subscreveu o contrato de locação continuar responsável pelas obrigações do mesmo, ainda que não mais resida nele.

Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e deste Tribunal de Justiça do Estado, conforme ementas ora transcrevo, por oportuno:



“SUB-ROGAÇÃO LEGAL. SEPARAÇÃO JUDICIAL. COMUNICAÇÃO POR ESCRITO. ANUÊNCIA DO LOCADOR. ARTIGO 12 DA LEI DO INQUILINATO. 1- Nas hipóteses de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da 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 mera notificação ao locador para que, no prazo de trinta dias, exija a substituição de fiador ou qualquer das garantias previstas na lei de regência. 2- A sub-rogação não depende da anuência do locador, não subsistindo, após a notificação, nenhuma responsabilidade do cônjuge em nome de quem foi contratada a locação. Recurso conhecido.” (RESP 318200/SP, RECURSO ESPECIAL 2001/0043993-4, julgado em 22.10.2002, pela Sexta Turma do STJ, Relator: Min. PAULO GALLOTTI, publicado no DJ em 24.02.2003). (grifei).

“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO E COBRANÇA DE LOCATIVOS ATRASADOS. LEGITIMIDADE PARA A CAUSA. QUALIDADE DE LOCATÁRIO DO CÔNJUGE QUE PERMANECER NO IMÓVEL. SUB-ROGAÇÃO. LEI 9.245/91, ART. 12. INOCORRÊNCIA DE OFENSA AO ATO JURÍDICO PERFEITO. 1- Subsiste, ao cônjuge que permanecer no imóvel locado, a obrigação de pagar os locativos, mesmo que este não tenha firmado diretamente o contrato de locação, pois conforme a Lei de Locação, art. 12, opera-se, automaticamente, a sua sub-rogação na qualidade de locatário. Assim sendo, não há falar em ofensa ao ato jurídico perfeito, em face da alteração das partes contratantes, pois é fato que decorre de lei. 2- O acordo de separação judicial celebrado em juízo só gera efeito entre os cônjuges, não fazendo do ex-marido, que se obrigou a pagar à ex-esposa o valor do aluguel, locatário. Recurso Especial não provido.” (RESP Nº 246767/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, DJ 18.06.2000). (grifei).

“LOCAÇÃO. SEPARAÇÃO JUDICIAL. SUB-ROGAÇÃO LEGAL. COMUNICAÇÃO ESCRITA. NOVA GARANTIA. INTELIGÊNCIA DO ART. 12, PARÁGRAFO ÚNICO DA LEI Nº 8.245/91. Na hipótese de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente, transferindo-se ao cônjuge que permanecer no imóvel todos os deveres e direitos relativos ao contrato. A comunicação por escrito sobre a sub-rogação visa, exclusivamente, a garantir ao locador o oferecimento de novo fiador ou nova garantia, não se podendo responsabilizar o ex-marido pelos débitos posteriores à separação judicial. Inteligência do art. 12, da Lei 8.245/91. Recurso Especial não conhecido”. (RESP nº 187500/SP, Rel. Ministro VICENTE LEAL, DJ 18.06.2001). (grifei).

“LOCAÇÃO. SUB-ROGAÇÃO. ART. 12 DA LEI 8245/91. AUSÊNCIA DE COMUNICAÇÃO AO LOCADOR. INFRAÇÃO DE OBRIGAÇÃO LEGAL. NÃO CARACTERIZAÇÃO. 1. A omissão em comunicar ao locador a sub-rogação prevista no art. 12 da Lei 8.245/91, não caracteriza infração de obrigação legal capaz de ensejar a rescisão do contrato locatício atingindo tão-somente a eficácia da sub-rogação e não a validade do negócio jurídico. Na verdade, não se trata de obrigação, mas sim de ônus, pois se a parte não dá ciência ao locador a substituição não ocorre, mantendo-se o vínculo com o contratante originário.” (Recurso Especial nº 67436/SP, julgado em 23.09.1997, pela Quinta Turma do STJ, publicado no DJ de 27.10.1997, p. 54825, Rel. Min. Edson Vidigal).



“LOCAÇÃO RESIDENCIAL. AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS E ENCARGOS. SEPARAÇÃO DO CASAL. LOCATÁRIO. SUB-ROGAÇÃO (ART. 12 DA LEI N. 8.245/91). Verificada a separação judicial do casal locatário, a relação ex-locato prossegue entre locador e o locatário que continuar no imóvel. O locatário retirante, para exonerar-se da responsabilidade contratual, deve notificar o locador da sub-rogação em favor do outro. Inteligência do art. 12, parágrafo Único, da Lei nº 8.245/91. Recurso parcialmente provido.” (APELAÇÃO CÍVEL Nº 70001808765, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RS, RELATOR: CLAUDIR FIDELIS FACCENDA, JULGADO EM 06/12/2000).

A correspondência de fl. 43 não impede a ocorrência da sub-rogação da locação, visto que o prazo de trinta dias é para o locador exigir que o sub-rogado, no caso, a ex-esposa do apelante que permaneceu no imóvel alugado, apresente e formalize a garantia. (grifei). Caso ela não seja regularizada, poderá, inclusive, exigir o pagamento antecipado do aluguel, nos termos do artigo 42 da Lei nº 8.245/91.

Desta forma, comprovada a intimação da representante legal das locadoras e a ex-esposa do apelante que permaneceu no imóvel da sub-rogação da locação, o apelante não é parte legítima para responder a presente demanda, a qual deve ser extinta, sem julgamento do mérito, com base no inciso VI do artigo 267 do CPC, restando prejudicada a questão relativa a sentença ser “ultra petita”.

Provido o recurso e extinta a ação, a autora arcará com as custas do processo e honorários advocatícios do procurador do apelante, estes fixados em 10% sobre o valor da causa atualizada, com base no parágrafo 4º do artigo 20 do CPC.

Do exposto, dou provimento ao recurso de apelação.

DES. VICENTE BARRÔCO DE VASCONCELLOS (PRESIDENTE E REVISOR) – De acordo.

DES. OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS – De acordo.

Julgador(a) de 1º Grau: THAIS COUTINHO DE OLIVEIRA

Emb

Date Created

18/01/2005