



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2012.0000649470

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 0184665-40.2012.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante [REDAZIDO], [REDAZIDO], são agravados [REDAZIDO] (NÃO CITADO) e [REDAZIDO]

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GILBERTO LEME (Presidente sem voto), CAMPOS PETRONI E BERENICE MARCONDES CESAR.

São Paulo, 4 de dezembro de 2012.

Dimas Rubens Fonseca
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

AG. INST. Nº 0184665-40.2012.8.26.0000

COMARCA: SÃO PAULO (21ª VC - CENTRAL)

AGTE: [REDACTED]

AGDOS: [REDACTED] **E** [REDACTED]

JD 1º GRAU: [REDACTED]

VOTO Nº 8.465

AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA. Locação de imóvel. Em permanecendo no imóvel apenas o ex-companheiro da locatária, tem o mesmo legitimidade para figurar no polo passivo da demanda, nos termos do art. 12 da Lei de Locação. Aluguéis não pagos, cujo montante supera o valor da caução dada em garantia pela locatária, autoriza a ordem de desocupação do imóvel in limine. Incidência dos preceitos do art. 273 do Código de Processo Civil c. c. o art. 59 da Lei nº 8.245/91. Admissível a exclusão da locatária do polo passivo da demanda, ante a sua saída do imóvel, nele permanecendo o seu ex-companheiro. Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por [REDACTED] contra a r. decisão proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento c. c. cobrança movida contra [REDACTED] e [REDACTED], que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela.

Sustentou, em síntese, que a agravada, embora conste como locatária, deixou o imóvel locado por conta da dissolução da união estável que mantinha com o agravado; que este permaneceu residindo no imóvel, conforme apontam diversas certidões do Oficial de Justiça; que a agravada deixou de ostentar legitimidade para integrar o polo passivo da ação, a teor do art. 12 da Lei nº



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

8.245/91; que a sub-rogação contratual está demonstrada pelas correspondências eletrônicas trocadas entre as partes; que estão presentes os requisitos autorizadores da tutela antecipada para a imediata ordem de despejo, eis que o atual inquilino está inadimplente com os aluguéis e os acessórios da locação.

À fls. 196 foi deferido o efeito suspensivo ativo, determinando-se a intimação do agravado.

Não foi apresentada contraminuta.

É o relatório.

Insurge-se o agravante contra a r. decisão que indeferiu a antecipação dos efeitos da tutela, impedindo a imediata retomada do imóvel objeto da lide.

O artigo 273 do Código de Processo Civil estabelece que: *"O juiz poderá, a requerimento da parte, antecipar, total ou parcialmente, os efeitos da tutela pretendida no pedido inicial, desde que, existindo prova inequívoca, se convença da verossimilhança da alegação e: I - haja fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação; ou II - fique caracterizado o abuso de direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório do réu"*.

Por sua vez, o art. 59 da Lei nº 8.245/91, preceitua que: *"§ 1º - Conceder-se-á liminar para desocupação em quinze dias, independentemente da audiência da parte contrária e*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

desde que prestada a caução no valor equivalente a três meses de aluguel, nas ações que tiverem por fundamento exclusivo:... IX - a falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação no vencimento, estando o contrato desprovido de qualquer das garantias previstas no art. 37, por não ter sido contratada ou em caso de extinção ou pedido de exoneração dela, independente de motivo".

O agravante e a agravada firmaram contrato de locação de imóvel residencial, comprovado pelo documento de fls. 52/60.

Verifica-se, pelos elementos dos autos, principalmente pelo documento de fls. 77, que a agravada abandonou o imóvel em questão, porém lá permaneceu residindo o agravado.

O artigo 12¹ da Lei nº 8.245/91 estabelece que em caso de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.

No caso, a locatária abandonou o imóvel nele deixando seu ex-companheiro, hipótese que consagra a sub-rogação legal, legitimando a inclusão deste no polo passivo.

Desse modo, admite-se a exclusão da locatária da demanda, tendo em vista que havendo sub-rogação legal, conforme já mencionado, o locador

¹ **Art. 12** - Em casos de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, a locação prosseguirá automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

pode optar pela integração do polo passivo.

De outro modo, em sua contestação, o agravado não negou o não pagamento dos aluguéis, nem emendou a mora no prazo previsto em lei, limitando-se a alegar ser parte ilegítima para integrar o polo passivo, o que não ficou evidenciado, máxime em se considerando os documentos de fls. 68/80, abrindo oportunidade à ordem de despejo como meio de antecipar os efeitos da tutela final.

Nesse passo, a prova inequívoca que deve ser entendida como plausibilidade intensa, está evidenciada pela não purgação da mora, sendo convincentes as alegações expendidas, eis que os pagamentos dos locativos não ocorreram.

No que concerne à garantia do contrato (fls. 58 – cláusula XXIII), ao que se tem dos autos, o valor do débito é muito superior do que a importância dada como caução, razão pela qual não tem o condão de garantir a quitação da dívida e, portanto, incapaz de obstar a concessão da medida.

Nesse sentido: *"De acordo com o artigo 59, § 1º, IX da Lei 8245/91, com a redação dada pela Lei 12.112/09, é possível a concessão liminar do despejo quando, inadimplidos aluguéis e encargos locatícios, o contrato, por qualquer motivo, não possuir garantia. No presente caso, a garantia convencionada (R\$3.600,00) foi superada pelo valor do débito locatício (R\$ 52.128,54), devendo ser considerada extinta, pois não se mostra hábil a assegurar o recebimento do crédito pela locadora. De*



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

rigor, portanto, o deferimento da liminar de despejo. A agravante deve, no entanto, prestar a caução equivalente a três meses de aluguel. Ademais, deve ser facultada à locatária a purgação da mora no prazo de quinze dias, como forma de elidir a liminar e a própria rescisão do contrato, nos termos do § 3º do artigo supramencionado. Recurso provido, com observação".²

Confira-se também: "LOCAÇÃO - DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C. C. COBRANÇA - ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE DECRETAÇÃO DE DESPEJO FACE CAUÇÃO CONTRATUAL - MERA GARANTIA QUE NÃO AFASTA DEVER DE PAGAMENTO DO INQUILINO - VALOR QUE DEVE SER DESCONTADO QUANDO DA APURAÇÃO FINAL DO DÉBITO - LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO EVIDENCIADA - RECURSO IMPROVIDO, COM DETERMINAÇÃO".³

Ante ao exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso para determinar a desocupação do imóvel no prazo de quinze (15) dias, a teor do art. 59 da Lei nº 8.245/91.

DIMAS RUBENS FONSECA

RELATOR

² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (34ª Câmara de Direito Privado). Agravo de Instrumento nº 0130566-23.2012.8.26.0000. Rel. Des. Gomes Varjão. J. 27/08/2012.

³ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça (31ª Câmara de Direito Privado). Apelação nº 0146448-21.2009.8.26.0100. Rel. Des. Francisco Casconi. J. 07/08/2012.