

**Locação residencial - Cobrança de alugueres -
Separação do casal - Locatário - Ex-cônjuge -
Permanência no imóvel - Sub-rogação -
Não ocorrência**

Ementa: Ação de despejo cumulada com cobrança de alugueres. Separação do casal locatário. Permanência da ex-mulher, que firmou o contrato de locação, no imóvel. Inocorrência de sub-rogação.

- Não há falar em sub-rogação, quando um dos cônjuges, que firmou o contrato e assumiu as obrigações, estava residindo e continuou no imóvel até a entrega das chaves, após a separação do casal.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.336377-4/001 - Co-
marca de Belo Horizonte - Apelante: Hiris Geraldo Dias
- Apelado: Kleber Pereira - Litisconsortes: Cordélia Ferrei-
ra Dias, Rosilene Aparecida de Souza Santos, Neiva da
Conceição Rodrigues Dias, Sandro Ananias dos Santos
- Relator: DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 23 de janeiro de 2014. - *Newton Teixeira Carvalho* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. NEWTON TEIXEIRA CARVALHO - Trata-se de recurso de apelação, interposto por Hiris Geraldo Dias contra sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 14ª Vara Cível da Capital, nos autos da ação de despejo c/c cobrança, ajuizada em seu desfavor por Kleber Pereira.

Adotamos o relatório da sentença, de f. 73/77, por fiel, acrescentando, apenas, que a Juíza julgou procedente o pedido, nos seguintes termos:

Face ao exposto, julgo procedente o pedido inicial, para:

1) Declarar rescindida a locação havida entre as partes e condenar a parte, solidariamente, a pagar à parte autora o valor correspondente aos aluguéis vencidos, desde setembro de 2011 até a desocupação do imóvel - 15.05.2012 (art. 62, I, da Lei 8.245/91 e art. 290 do CPC), acrescido da multa contratual de 10% (dez por cento), tudo corrigido monetariamente pela tabela divulgada pela eg. Corregedoria de Justiça de MG, com acréscimo de juros moratórios de 1% (hum por cento) ao mês, a partir das datas dos respectivos vencimentos.

Em suas razões recursais, de f. 78/82, o apelante, não se conformando com a sentença, pediu o provimento do recurso para reformá-la sob a argumentação de que afiançou a contratante locatária, conforme documento de f. 08/12. Porém, foi surpreendido com o divórcio do casal, Sr.ª Neiva e Sr. Renato.

Alegou, ainda, que o fiador poderá desobrigar-se no caso de alteração do valor do aluguel, bem como separação ou divórcio.

O apelado apresentou contrarrazões, às f. 84/87, pugnando pela manutenção da sentença.

É o relatório. Decido.

Conheço do recurso, porquanto estão presentes os pressupostos de admissibilidade.

Vejamos o disposto no art. 12, parágrafo único, da Lei 8.245/91:

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

Parágrafo único. Nas hipóteses previstas neste artigo, a sub-rogação será comunicada por escrito ao locador, o qual terá direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei.

Registre-se que o dispositivo supra previu a possibilidade de continuação da relação locatícia, na hipótese de dissolução da sociedade conjugal, verificando

que locação, notadamente a residencial, é celebrada em função da família (*intuitu familiae*), e não apenas da pessoa (*intuitu personae*).

Entretanto, nesse caso, não há falar em sub-rogação, já que a locatária sempre foi a ex-esposa, pessoa que, mesmo com a dissolução do casamento, continuou no imóvel. Sub-rogação haveria se fosse o inverso, ou seja, se a locatária como ex-esposa tivesse deixado o imóvel e lá ficado o ex-marido, que não figura como locatário no contrato de locação.

Com relação ao reajuste do aluguel, o fiador estará desobrigado se realizado acima dos índices legais, fato não comprovado nos autos.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES CLÁUDIA MAIA e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •