



•Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038

Apelante: PAULO MOREIRA DE SOUZA
Apelada: INGRID MARINHA PIMENTA DE SOUZA

Relator: Des. CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. RECURSO DO AUTOR.

1. Demanda fundada em contrato de locação celebrado entre o proprietário do imóvel e seu filho, então marido da ré. Permanência da demandada no bem após o término da relação conjugal. Sentença terminativa, sob o fundamento de ausência da comunicação prevista no art. 12, § 1º, da Lei nº 8.245/1991.

2. Comunicação da sub-rogação que constitui matéria de direito material e não pressuposto de constituição ou desenvolvimento válido e regular do processo. Fundamento da sentença que comporta correção.

3. Existência da relação locatícia não suficientemente demonstrada. Contrato particular celebrado exclusivamente entre pai e filho. Recibos emitidos pelo próprio autor, desacompanhados de depósitos, transferências bancárias, extratos ou outros elementos externos aptos a comprovar o efetivo pagamento dos valores neles consignados.

4. Ré que não subscreveu o instrumento e afirmou desconhecer a contratação. Imóvel disponibilizado para moradia do filho do autor, de sua esposa e da filha do casal. Contexto familiar que exige especial rigor na verificação da efetiva natureza onerosa da cessão.

5. Conjunto probatório compatível com comodato ou cessão gratuita de moradia. Impossibilidade de utilização da ação de despejo para retomada de imóvel cuja ocupação não se comprovou decorrer de relação *ex locato*.

6. Eventual pretensão fundada na extinção de comodato ou cessão gratuita que deverá ser deduzida pela via própria. Falta de interesse processual, sob a vertente da inadequação da via eleita. Manutenção da sentença terminativa por fundamento diverso.

DESPROVIMENTO DO RECURSO.

Vistos, relatados e discutidos estes autos em epígrafe, **ACORDAM** os Desembargadores da 2ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da Certidão de Julgamento.



Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Segunda Câmara de Direito Privado



● **Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038**

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador *CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA*
Relator





●Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038

VOTO

Trata-se de ação de despejo com pedido cumulado de cobrança de alugueis, alegando a parte autora ter celebrado com o marido da ré, em 8 de dezembro de 2020, contrato de locação com prazo de doze meses, e que, desde abril de 2021, o locatário teria deixado o imóvel mas a ré, sua esposa, permanece o ocupando sem o pagamento devido.

Contestação no índice 61, afirmando que o locatário em questão, ex-marido da ré, é filho do autor. Disse que, após o filho do autor deixar o lar conjugal e voltar a morar com os pais, não desocupou o imóvel por não ter para onde ir com a filha menor do ex-casal, à época com dois anos de idade. Pugnou pela improcedência e deduziu pleito reconvenicional de pagamento de alimentos ao autor e seu filho.

O autor ofereceu réplica à contestação e contestação à reconvenção no índice 88.

Sobreveio sentença de extinção sem julgamento de mérito em relação ao pedido principal, ante a ausência da notificação ao locador pelo locatário, que por isso permanece responsável pelos débitos locatícios; julgou-se improcedente o pedido reconvenicional. Condenaram-se as partes ao pagamento das despesas processuais relativas às suas respectivas demandas, observada a gratuidade deferida a ambas.

Apelo do autor no índice 228, sustentando que a sub-rogação prevista no art. 12 da Lei do Inquilinato ocorre automaticamente, destinando-se a comunicação escrita apenas a resguardar o cônjuge que deixou o imóvel e o eventual fiador. Afirma que a ré permaneceu ocupando o bem sem promover o pagamento dos alugueis. Pugna pela reforma da sentença, com a decretação do despejo e condenação da ré ao pagamento das prestações devidas.

A parte ré não apresentou contrarrazões, conforme certificado no índice 241.

É o relatório. Passo ao voto.

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

A sentença merece correção quanto ao fundamento adotado, sem que disso resulte o acolhimento da pretensão recursal.



●Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038

Com efeito, a ausência da comunicação prevista no art. 12, § 1º, da Lei nº 8.245/1991 não configura falta de pressuposto de constituição ou de desenvolvimento válido e regular do processo. A norma disciplina os efeitos da sub-rogação decorrente da separação de fato, do divórcio ou da dissolução da união estável, situando-se, portanto, no plano do direito material.

A controvérsia antecedente reside, contudo, na própria natureza da relação jurídica que deu origem à ocupação do imóvel.

A ação de despejo pressupõe a existência de vínculo locatício, incumbindo ao autor, nos termos do art. 373, I, do Código de Processo Civil, demonstrar os fatos constitutivos do direito alegado, entre eles a efetiva causa onerosa da cessão do bem.

No caso concreto, foram apresentados contrato particular celebrado exclusivamente entre o autor e seu filho, então marido da demandada, e recibos que documentariam o pagamento de prestações mensais.

A ré não subscreveu o instrumento e afirmou, desde a contestação, que desconhecia sua existência. A alegação não recebeu contraponto específico na réplica, nem foi afastada por outros elementos coligidos durante a instrução, inexistindo demonstração de que a demandada tenha participado da contratação ou tivesse ciência de que a moradia disponibilizada à família decorreria de relação locatícia.

Os documentos apresentados não podem ser desconsiderados, mas sua força probatória deve ser apreciada à luz das singularidades da hipótese.

O contrato foi celebrado entre pai e filho, ao passo que os recibos consubstanciam declarações emitidas pelo próprio autor acerca do recebimento de valores que teriam sido pagos pelo contratante. Não foram apresentados depósitos, transferências bancárias, extratos ou qualquer outro elemento externo capaz de demonstrar a efetiva realização dos pagamentos neles consignados.

Nos termos do art. 408 do Código de Processo Civil, as declarações constantes de documento particular presumem-se verdadeiras em relação ao signatário. Quando, entretanto, exprimem ciência acerca de determinado fato, o documento comprova a declaração, mas não necessariamente a realidade material do fato declarado, incumbindo à parte interessada demonstrar sua veracidade.



● **Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038**

A circunstância assume especial relevância porque tais documentos foram produzidos no âmbito de uma relação entre pai e filho e são opostos à ré, terceira que não os subscreveu e afirma desconhecer a própria contratação. Impugnada a natureza locatícia da ocupação, incumbia ao demandante apresentar elementos objetivos capazes de corroborar a efetiva execução do negócio oneroso que afirma ter existido, ônus do qual não se desincumbiu.

Não comprovada a realização dos pagamentos descritos nos recibos, o acervo documental não permite concluir, com a segurança necessária, que o imóvel tenha sido efetivamente cedido mediante contraprestação.

A petição inicial apresentou a controvérsia sob estrita moldura locatícia, sem esclarecer a dimensão familiar da ocupação. Somente a partir da contestação e da instrução se tornou claro que o contratante indicado era filho do proprietário; que o imóvel servia de residência ao casal e à filha comum; e que, após o término da convivência, ele retornou à residência dos pais, permanecendo no bem a ex-mulher e a criança.

A própria narrativa constante da petição inicial associa a interrupção dos alegados pagamentos à saída do filho do autor do imóvel, afirmando que o último aluguel teria sido pago em abril de 2021, ocasião em que o contratante deixou o lar familiar. A coincidência temporal, embora não seja isoladamente conclusiva, reforça a necessidade de confirmação objetiva da relação locatícia, sobretudo porque não se demonstrou que a ré tenha efetuado qualquer pagamento, recebido cobrança anterior ou reconhecido a existência das obrigações descritas na inicial.

Também assume relevância o fato de que, conforme apurado em audiência, a filha da ré recebe de seu pai, filho do autor, pensão alimentícia no valor de cerca de R\$ 200,00.

Tal circunstância não confere à demandada direito permanente de ocupar imóvel alheio, nem transfere ao avô obrigação ilimitada de assegurar a moradia da neta. Evidencia, contudo, o contexto excepcional em que se deu a cessão do bem e recomenda especial rigor na verificação da relação jurídica invocada, antes de se impor à ex-cônjuge não apenas a desocupação pela via especial, mas também expressivo passivo de aluguéis.

O direito de propriedade permanece íntegro e poderá ser exercido pelos meios processuais adequados. A dignidade da pessoa humana, o direito à



•Apelação Cível nº 0011380-32.2022.8.19.0038

moradia e a proteção integral da criança não convertem a ocupação em direito vitalício, mas impedem que uma cessão constituída no âmbito familiar seja automaticamente qualificada como locação com fundamento exclusivo em documentos produzidos entre pai e filho, desacompanhados de prova da efetiva execução do negócio oneroso.

O conjunto probatório não permite, portanto, reconhecer a existência de relação locatícia. Ao contrário, a disponibilização do imóvel para residência do filho do autor e do núcleo familiar por ele constituído apresenta-se compatível com comodato ou cessão gratuita de moradia.

Não cabe, nestes autos, definir em caráter definitivo a exata natureza dessa relação, tampouco examinar se eventual comodato foi regularmente denunciado, quando teria ocorrido a constituição em mora ou se a posse posteriormente se tornou injusta. Tais questões não integram a causa de pedir formulada e somente poderão ser apreciadas em demanda própria, com observância do correspondente contraditório.

O art. 12 da Lei nº 8.245/1991 não altera essa conclusão. A sub-rogação nele prevista pressupõe a existência de locação residencial efetivamente demonstrada, não servindo o dispositivo para constituir o vínculo cuja própria realidade material não foi comprovada.

Ausente demonstração suficiente da relação *ex locato*, a ação de despejo não se apresenta adequada à retomada do imóvel. Eventual pretensão fundada na extinção de comodato ou de cessão gratuita deverá ser deduzida pela via própria, mediante demonstração dos respectivos pressupostos.

A sentença deve, assim, ser preservada em seu resultado, embora por fundamento diverso. A hipótese não é de ausência de pressuposto de constituição ou desenvolvimento válido do processo, na forma do art. 485, IV, do Código de Processo Civil, mas de falta de interesse processual, sob a vertente da inadequação da via eleita, nos termos do art. 485, VI, do mesmo diploma.

Ante o exposto, **voto no sentido de negar provimento ao recurso.**

Rio de Janeiro, na data da sessão de julgamento.

Desembargador CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA
Relator