

RESPONSABILIDADE CIVIL

ESTABELECIMENTO DE ENSINO

Recurso

Recurso Especial 660.076

Relator

ARNALDO ESTEVES LIMA

LOCAÇÃO — SUB-ROGAÇÃO - DISSOLUÇÃO CONJUGAL - EXTENSÃO DOS EFEITOS - COMUNICAÇÃO AO LOCADOR - AUSÊNCIA - PERSISTÊNCIA DO VÍNCULO LOCATÍCIO ENTRE OS CONTRATANTES.

EMENTA

ACÓRDÃO: Recurso Especial nº 660.076 - RJ (2004/0082741-5) Ementa: LOCAÇÃO - SUB-ROGAÇÃO - DISSOLUÇÃO CONJUGAL - EXTENSÃO DOS EFEITOS - COMUNICAÇÃO AO LOCADOR - AUSÊNCIA - PERSISTÊNCIA DO VÍNCULO LOCATÍCIO ENTRE OS CONTRATANTES. I - 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 notificação ao 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.). Recurso Especial desprovido. Acórdão Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento. Os Srs. Ministros GILSON DIPP, LAURITA VAZ e ARNALDO ESTEVES LIMA votaram com o Sr. Ministro Relator. Brasília, 17 de agosto de 2006 (Data do Julgamento) Ministro Felix Fischer - Relator Relatório O Senhor Ministro FELIX FISCHER: Trata-se de recurso especial interposto por Andréa Cordeiro Gaudiosa, com fulcro no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra o v. acórdão do e. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, assim ementado: "DIREITO CIVIL. A sub-rogação do artigo 12 da Lei 8.245/91 não é automática. Só produz efeitos em relação ao locador, depois de a ele, por escrito, ser comunicada. Sentença. Nulidade. Inexistência. Não é nula a sentença proferida em ação de despejo proposta em face do locatário originário, se da sub-rogação da locação, pela companheira, não se deu ciência ao locador. Sentença confirmada." (f. 87) Opostos embargos de declaração pela recorrente, foram eles rejeitados. (f. 94 e 102) Alega a recorrente violação do artigo 12 da Lei nº 8.245/91. Sustenta que deveria ter sido citada para a ação de despejo porque a locação celebrada com o seu ex-companheiro sub-rogou-se automaticamente na sua pessoa por ter ela permanecido no imóvel locado após a dissolução da união estável. Contra-razões f. 121-127. Inadmitido o recurso na origem, os autos aportaram neste Tribunal por força de provimento de agravo de instrumento. (AG 563689/RJ) É o relatório. Ementa Locação. Sub-rogação legal. União estável. Término. Comunicação ao locador. Falta. Ação de despejo. Citação. Ex-companheira. Desnecessidade. I - "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.". (art. 12, caput, da Lei nº 8.245/91) II - Nessas hipóteses, o cônjuge ou companheiro remanescente deverá comunicar a sub-rogação por escrito ao locador para que se sub-rogue em todos os direitos e deveres do locatário originário, (art. 12, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91) III - À falta dessa comunicação, o vínculo obrigacional permanece entre as partes originárias. Recurso especial desprovido. Voto O Senhor Ministro FELIX FISCHER: Não merece reparos o v. acórdão recorrido. O presente recurso versa sobre o disposto no art. 12, caput e parágrafo único, da Lei nº 8.245/91, a seguir transcritos: "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. 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 30 (trinta) dias,

a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta Lei." Registre-se, inicialmente, que nas hipóteses elencadas no citado artigo, quais sejam, de separação de fato, separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, o contrato de locação prorroga-se automaticamente com o cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel, quer isso dizer, transfere-se ao cônjuge ou companheiro que permanecer no imóvel locado independentemente da aquiescência do locador. Contudo, para que o cônjuge ou companheiro remanescente sub-rogue-se em todos os direitos e deveres relativos ao contrato de locação, ele deve comunicar por escrito a sub-rogação ao locador, no intuito de lhe facultar a exigência de substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das gar