

SUB-ROGAÇÃO DA LOCAÇÃO EM CASO DE SEPARAÇÃO JUDICIAL.

*Fernando Faria Miller **

Acaba de ser proferido acórdão pela Quinta Turma do Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial nº 540.669-RJ, em que foi relator o Ministro Arnaldo Esteve Lima — julgamento ocorrido em 19 de abril de 2005 (publicado no Boletim Informativo do STJ nº 243) — cuja ementa tem o seguinte teor:

“LOCAÇÃO. SEPARAÇÃO JUDICIAL. COMUNICAÇÃO. SUB-ROGAÇÃO – Há sub-rogação quando, ao ocorrer a separação judicial, divórcio ou dissolução da sociedade concubinária, permaneça algum dos ex-cônjuges ou companheiros no imóvel locado (art. 12 da Lei n. 8.245/1991). Sucede que aquele que deixou o imóvel pode continuar obrigado ao contrato se não comunicar, por escrito, a sub-rogação ao locador (parágrafo único do mesmo artigo), pois, sem isso, o vínculo locatício persistirá entre as partes originárias, em respeito aos princípios que regem os contratos em geral.” Precedentes citados: REsp 318.200-SP, DJ 24/2/2003, e REsp 302.485-RJ, DJ 3/9/2001. QUINTA TURMA - REsp 540.669-RJ, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, julgado em 19/4/2005.

Na verdade, o aludido acórdão está em perfeita consonância com o texto expresso do art. 12 e seu parágrafo único, da Lei nº 8.245, de 18/10/91, *verbis*:

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 o direito de exigir, no prazo de trinta dias, a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.”*

A matéria aqui versada assume especial importância porque no cotidiano forense são inúmeros os casos em que quando ocorre a separação (ou divórcio) os cônjuges residem em imóvel alugado. O mesmo se aplica à dissolução da sociedade de fato, ou seja, entre pessoas não casadas, mas que vivem em regime de união estável.

Ocorrendo a separação ou divórcio, ou a dissolução da sociedade de fato, sucede que apenas um dos cônjuges (ou conviventes) passará, doravante, a ocupar o imóvel que estava locado a ambos.

O problema comumente ocorre quando a mulher permanece no imóvel, tendo sido o marido quem havia firmado o contrato de locação.

Neste caso, teria o proprietário direito de rescindir o contrato de locação, alegando esse fato superveniente: a separação (ou o divórcio, ou a dissolução da sociedade de fato)?

A resposta é negativa, ou seja, a locação deverá ter continuidade, visto que ocorre o fenômeno jurídico da “sub-rogação”, o que significa que a pessoa (cônjuge ou convivente) que permanecer no imóvel terá direito ao prosseguimento do contrato, passando a assumir a posição jurídica de locatário.

E, diante dos termos da ementa acima transcrita (o que também consta da lei), nota-se ainda o seguinte: se, no exemplo dado, o cônjuge varão é quem vinha pagando os aluguéis, tão logo ocorra a separação, deverá ele providenciar, de forma escrita, a notificação do locador, dando-lhe ciência de que daí em diante sua ex-mulher é quem passará a ser a locatária, e, portanto, ela é quem deverá passar a pagar os aluguéis, a menos que fique estipulado judicialmente (ou constando de cláusula da separação) que o ex-marido continuará arcando com o pagamento dos aluguéis.

Se tal obrigação pecuniária não for assumida pelo ex-marido (ou pelo ex-companheiro), cabe-lhe, portanto, cuidar de notificar o locador para que este passe então a cobrar os alugueres da ex-mulher. Enquanto não for tomada tal providência, o varão continua respondendo pelas verbas locatícias.

Não obstante, uma última observação precisa ser aqui enfatizada: é que o proprietário do imóvel (locador), embora não tenha, pelo simples fato da separação (ou divórcio ou rompimento de união estável), direito à rescisão do contrato, a lei lhe assegura o direito de exigir (da pessoa que permanecer no imóvel) “*a substituição do fiador ou o oferecimento de qualquer das garantias previstas nesta lei.*”

Neste caso, se não for atendida a exigência, ou seja, se não for substituído o fiador ou oferecida outra garantia, surge para o proprietário o direito de pedir o rompimento do vínculo locatício.

Por último, cabe ainda salientar que para esse direito do locador a lei prevê o prazo decadencial de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data em que este receber a notificação (tomando ciência da separação ou do divórcio, ou da dissolução da união estável). Assim, se não for exercido o direito nesse prazo, ou seja, se o locador não exigir a substituição do fiador ou o oferecimento das garantias previstas em lei, presume-se que aceitou, sem restrições, o prosseguimento da relação locatícia nos mesmos termos antes ajustados.

*** Juiz de Direito do Estado do Rio de Janeiro, aposentado. Advogado. Mestre em Direito. Professor de Direito Processual Civil nos cursos de graduação e pós-graduação da Faculdade de Direito de Campos-RJ.**