



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000281803

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010038-62.2021.8.26.0602, da Comarca de Sorocaba, em que são apelantes JOSÉ VENÂNCIO LUZ e LEANDRO VENANCIO LUZ, são apelados MARILDA LUZ SILVÉRIO e MARIA MADALENA LUZ RAMIREZ.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 25 de março de 2025.

ANDRADE NETO

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

Apelantes: José Venâncio Luz e outro

Apeladas: Marilda Luz Silvério e outra

Comarca: Sorocaba – 1ª Vara Cível

Juiz prolator: Mario Mendes de Moura Filho

LOCAÇÃO DE IMÓVEL – AÇÃO DE DESPEJO CUMULADA COM COBRANÇA - COLOCADORES - RECUSA DE UM DELES DE PROMOVER A AÇÃO, QUE FOI PROPOSTA APENAS PELAS OUTRAS LOCADORAS - POSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO - HIPÓTESE DE LITISCONSÓRCIO FACULTATIVO – SENTENÇA MANTIDA.

RECURSO DESPROVIDO.

VOTO Nº 49514

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido para condenar o réu ao pagamento dos aluguéis no período de abril/2020 até 1º de julho de 2022, data da desocupação do imóvel pelos sublocatários (fl. 191), no valor originário mensal de R\$ 2.100,00, ao pagamento dos valores referentes aos débitos das contas de água, no montante de R\$ 2.478,17, e contas regulares de consumo de água vencidas até 01 de julho de 2022, os valores referentes ao IPTU integral nos anos de 2016 a 2021 e metade do ano de 2022, apurados em R\$ 12.501,29 até o ano de 2020, tudo com correção monetária dos respectivos vencimentos e com juros moratórios da citação e multa contratual equivalente a três aluguéis mensais, no total originário de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), a ser atualizado do ajuizamento da ação e juros de mora da citação, além das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

despesas processuais e honorários advocatícios fixados estes em 10% da condenação, observada a gratuidade concedida. Também rejeitou o pedido de inclusão no polo passivo do coproprietário Jose Venâncio Luz e anotou que a sentença não tem eficácia em relação a Leandro Venâncio Luz.

Os embargos de declaração foram rejeitados (fls. 218/219).

Apela Jose Venancio e Leandro Venancio alegando que deveria ser deferido o pedido de inclusão de Jose no polo ativo, pois exerce condomínio ativo com as autoras sobre o imóvel em questão. Cita os princípios da celeridade e economia processual. Entende que é caso de litisconsórcio ativo necessário.

Recurso recebido e regularmente processado, com contrarrazões.

É o relatório.

Inicialmente, considerando a declaração de hipossuficiência acostada aos autos, bem como a ausência de apresentação da declaração de imposto de renda, defiro o benefício da gratuidade processual aos apelantes.

E o recurso não merece provimento.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

Bem se vê do contrato de locação que tanto o apelante Jose Venancio como as autoras constam como locadores (fls. 16/19).

Também constou expressamente da inicial a existência de divergência entre os locadores, sendo a ação ajuizada apenas pelas autoras e locadoras Maria Madalena e Marilda.

O apelante Jose Venancio reconhece em sua petição de fls. 149/153 que *“não tinha interesse em integrar a lide, pois não achava justo ajuizar demanda contra o réu”* (fl. 150), e que só viu a necessidade de sua inclusão no polo ativo uma vez que *“a decisão judicial está afetando seu filho, senhor Leandro, o qual realiza com o consentimento do pai a posse direta da parte inferior do imóvel, correspondente a menos de um sexto do total do imóvel”* (fl. 150).

E na sentença constou expressamente que *“não terá eficácia em relação a Leandro Venâncio Luz, porquanto suscita questão possessória, sem qualquer relação, pois, com o contrato de locação em discussão, da qual não figura como parte, observando-se as vias próprias, se for de seu interesse, para resguardar seus direitos ou ressarcir-se de eventuais prejuízos que possa ter suportado.”* (fls. 199/200)

Nesse contexto, restou demonstrado que o pedido de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

inclusão do apelante José se deu unicamente em razão da possibilidade da decisão proferida no presente feito afetar o seu filho Leandro, que reside em parte do imóvel.

Ora, a sentença foi clara em determinar que o que foi decidido não teria eficácia com relação a Leandro.

Doutra parte, depreende-se que o apelante Jose não tinha interesse em propor a presente demanda, uma vez que pretendia resolver a questão extrajudicialmente com o locatário.

Ora, a divergência de entendimento entre os locadores não pode servir como óbice para a propositura da presente demanda, impedindo o acesso à justiça pelas autoras, direito que lhe é assegurado e garantido pela própria Constituição Federal (art. 5º, inc. XXXV).

Assim, como bem constou da sentença não se trata de litisconsórcio necessário, podendo a ação de despejo ser ajuizada apenas por parte dos locadores.

Conforme pondera com precisão Cândido Rangel Dinamarco, *"...Firmemente excluída a possibilidade de figurar alguém no pólo ativo da relação processual sem o concurso de sua própria vontade, a necessidade do litisconsórcio ativo importa pesadíssima*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

restrição à garantia constitucional da ação: o legitimado que quer demandar não é admitido a fazê-lo individualmente nem pode compelir o colegitimado a litigar em conjunto com ele, ficando com isso impedido de trazer ao poder Judiciário a pretensão de que é titular (Const.. art. 5º , inc. XXXV). E por isso que. se o litisconsórcio necessário constitui figura excepcional e tende a ter incidência sempre menor no direito moderno, justamente por colidir com a tendência a ampliar a garantia da ação —mais excepcional ainda há de ser o litisconsórcio necessário ativo, portador de mais intenso desfalque a essa garantia." (Litisconsórcio, Malheiros Editores, 8ª edição, 2009, p. 270/271).

Nesse sentido já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. TÉRMINO DO CONTRATO. RESCISÃO IMOTIVADA. EXISTÊNCIA DE COLOCADORES. LITISCONSÓRCIO ATIVO NECESSÁRIO. INEXISTENTE. SITUAÇÕES EXCEPCIONALÍSSIMAS. AJUIZAMENTO DO DESPEJO. TRINTA DIAS APÓS TERMO FINAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE. 1. Ação ajuizada em 22/03/2016, recurso especial interposto em 03/07/2017 e atribuído a este gabinete em 23/03/2018.

2. O propósito recursal consiste em determinar se houve irregularidade



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 7
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

no polo ativo da ação de despejo, em razão da ausência de todos os locadores, bem como se ocorreu, na hipótese, a prorrogação por prazo indeterminado do contrato de locação em discussão, por ausência de notificação extrajudicial nos 30 (trinta) dias seguintes ao término do prazo contratual. 3. O tema da admissibilidade ou não do litisconsórcio ativo necessário envolve limitação ao direito constitucional de agir, que se norteia pela liberdade de demandar, devendo-se admiti-lo apenas em situações excepcionais. 4. Na hipótese, não há razão para que se inclua entre essas situações excepcionais para a formação do litisconsórcio ativo necessário o pedido de despejo por encerramento do contrato de locação. 5. É permitido ao locador ajuizar diretamente a ação de despejo, prescindindo da notificação prévia, desde que o ajuizamento ocorra nos 30 (trinta) dias seguintes ao termo final do contrato. 6. Recurso especial conhecido e desprovido.” (destaquei) (REsp 1737476/ SP; Ministra NANCY ANDRIGHI; TERCEIRA TURMA; julgado em 04/02/2020).

Deste modo, se mostra inviável que o apelante Jose requeria a sua inclusão no polo ativo no presente momento, após reconhecer a sua ausência de interesse na sua propositura da demanda.

Assim, qualquer discussão referente aos seus direitos como colocador e coproprietário do imóvel poderá ser abordada em ação própria contra as demais colocadoras.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 8
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1010038-62.2021.8.26.0602

Isto posto, pelo meu voto, **nego provimento ao**
recurso.

ANDRADE NETO
Relator