



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000318729

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016581-49.2023.8.26.0008, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JEFFERSON MUCCIOLO, é apelado FUNDO IMOBILIARIO ROOFTOP I.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Não conheceram do recurso, com determinação. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), MOURÃO NETO E GILSON DELGADO MIRANDA.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Comarca: Capital – Foro Regional de Tatuapé – 5ª Vara Cível

MMª. Juíza da causa: Marcia Cardoso

Apelante: Jefferson Mucciolo

Apelado: Fundo Imobiliário Rooftop I

**COBRANÇA – DÉBITOS TRIBUTÁRIOS E
CONDOMINIAIS – ALUGUEL – IMÓVEL
ARREMATADO – SENTENÇA DE PARCIAL
PROCEDÊNCIA**, para condenar o Requerido ao
pagamento dos débitos tributários e condominiais no
valor de R\$ 29.762,38 e dos aluguéis referentes ao
tempo de ocupação indevida no valor de R\$ 58.806,33
– Pretensão de cobrança dos débitos tributários e
condominiais e do aluguel é oriunda da arrematação de
imóvel em leilão nos autos do Processo número
1121138-20.2014.8.26.0100 – Anterior recurso julgado
pela 34ª Câmara de Direito Privado – Prevenção –
**RECURSO DO REQUERIDO NÃO CONHECIDO,
COM A REMESSA DOS AUTOS À 34ª CÂMARA
DE DIREITO PRIVADO**

Voto nº 41330

Trata-se de apelação interposta pelo Requerido contra a
sentença de fls.271/274, prolatada pela I. Magistrada Marcia Cardoso (em 23 de
outubro de 2023), que julgou parcialmente procedente a “ação de indenização por
danos materiais c/c pedido de arbitramento de aluguéis c/c cobrança de aluguéis de
imóvel arrematado”, para condenar o Requerido ao pagamento dos débitos tributários
e condominiais no valor de R\$ 29.762,38 (com correção monetária desde o
desembolso e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação) e dos aluguéis

referentes ao tempo de ocupação indevida no valor de R\$ 58.806,33 (com correção monetária desde o cálculo de fls.161 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação), além das custas e despesas processuais e dos honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da condenação). Anoto que atribuído à causa o valor de R\$ 88.568,71.

Alega o cerceamento de defesa (necessária a produção de prova oral), que desocupou o imóvel em dezembro de 2021 (e não em março de 2022), que as partes não celebraram contrato de locação, que caracterizada a sucumbência recíproca (não acolhido o pedido de condenação ao pagamento da comissão de leiloeiro, no valor de R\$ 22.212,24), e que cabível a fixação dos honorários advocatícios do patrono do Requerido por equidade. Pede o provimento do recurso, para afastar a sentença, com o prosseguimento do feito, ou para afastar a condenação ao pagamento dos aluguéis e das despesas condominiais (fls.277/282). Preparo a fls.284/285.

Contrarrazões a fls.289/299.

É a síntese.

O artigo 105 do Regimento Interno deste Tribunal estabelece que “A Câmara ou Grupo que primeiro conhecer de uma causa, ainda que não apreciado o mérito, ou de qualquer incidente, terá a competência preventiva para os feitos originários conexos e para todos os recursos, na causa principal, cautelar ou acessória, incidente, oriunda de outro, conexa ou continente, derivadas do mesmo ato, fato, contrato ou relação jurídica, e nos processos de execução dos respectivos julgados, ressalvadas as execuções individuais decorrentes de ações coletivas”.

O Autor alega, na petição inicial, que nos autos do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100 (“execução de título extrajudicial – despesas condominiais” ajuizada contra o ora Requerido) arrematou o imóvel matriculado sob o número 117.222 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que o Requerido desocupou o imóvel somente em 07 de março de 2022, que pagou os débitos tributários do imóvel relativos ao período de 22 de agosto de 2021 a 07 de março de 2022 (entre a arrematação do imóvel e a imissão na posse), que pagou os débitos condominiais referentes ao período de 05 de junho de 2014 a 05 de agosto de

2021 (anterior à arrematação no imóvel – que está pendente de sub-rogação nos autos do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100), que também pagou os débitos condominiais do período de setembro de 2021 a fevereiro de 2022, que o valor total de R\$ 29.113,74, que houve o bloqueio daquele valor de conta bancária do ora Autor nos autos do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100, e pede a condenação ao pagamento do valor de R\$ 29.113,74 e dos aluguéis relativos à ocupação do imóvel após a arrematação (período de 22 de agosto de 2021 a 07 de março de 2022 (no valor total de R\$ 58.806,33).

Nos autos da “ação de cobrança” (Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100), foi interposto recurso de agravo de instrumento, distribuído à 34ª Câmara de Direito Privado, Relatoria da Desembargadora Issa Ahmed – com o improvimento do recurso (fls.1164/169 do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100).

Considerando que a pretensão de cobrança dos débitos tributários e condominiais e do aluguel é oriunda da arrematação de imóvel em leilão nos autos do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100, caracterizada a prevenção, impondo-se o não conhecimento do recurso, com a remessa dos autos àquela Câmara (via Distribuidor) – destacando-se que o Autor alega, na petição inicial, que a sub-rogação está pendente de decisão nos autos do Processo número 1121138-20.2014.8.26.0100, de modo que há risco de decisões conflitantes.

Cabe destacar entendimento deste Tribunal em caso análogo:

"AÇÃO DE COBRANÇA E INDENIZAÇÃO" – COMPETÊNCIA - Autor que pleiteia a devolução dos valores pagos decorrentes de financiamento de automóvel, tendo em vista a consolidação da propriedade do bem em nome do réu, após ação de busca e apreensão, por ele movida – **Prevenção da 31ª Câmara de Direito Privado deste Egrégio Tribunal de Justiça, por ter julgado a apelação cível nº 1030411-27.2015.8.26.0602, que tinha por objeto a busca e apreensão do automóvel, que gerou a pretensão de cobrança dos valores pagos –** Distribuição anterior de ação, oriunda dos mesmos fatos e relação jurídica, que gera a prevenção para o julgamento desta ação de cobrança – Art. 105, do atual Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Prevenção da Câmara que primeiro conheceu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

da causa – Precedentes do TJSP – Recurso não conhecido, determinada a remessa dos autos à 31ª Câmara de Direito Privado. (TJSP; Apelação Cível 1027764-25.2016.8.26.0602; Relator (a): Plínio Novaes de Andrade Júnior; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Sorocaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/06/2020; Data de Registro: 30/06/2020 – sem grifos no original).

Ante o exposto, não conheço do recurso, com a remessa dos autos à 34ª Câmara de Direito Privado.

FLAVIO ABRAMOVICI

Relator