



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321627

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001995-95.2023.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante DI CAPO ATIVIDADES FINANCEIRA LTDA EPP, é apelado IMOBILIÁRIA CAPOBIANCO S/C LTDA ME.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.441
APELAÇÃO N° : 1001995-95.2023.8.26.0302
COMARCA : JAÚ - 2ª VARA CÍVEL
APELANTE : DI CAPO ATIVIDADES FINANCEIRA LTDA. EPP
APELADA : IMOBILIÁRIA CAPOBIANCO S.C LTDA. ME
JUIZ : AIRTOM MARQUEZINI JÚNIOR

***AÇÃO DE COBRANÇA.** Contrato de locação de imóvel não residencial firmado entre o terceiro Fernando, na condição de locador, e a terceira Elismar Indústria de Calçados Ltda. ME, na condição de locatária. Terceiro locador que moveu Ação de Despejo c.c. Cobrança contra a Empresa locatária e os fiadores do contrato de locação. Empresa autora, ora apelante, que alega ter firmado contrato de cessão do crédito locatício com o Advogado constituído pelo terceiro locador, com poderes para transigir. Acordo firmado entre a Empresa autora e os devedores do crédito locatício que foi homologado nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença, instaurado nos autos da Ação de Despejo. Empresa autora que reclama o pagamento do crédito cobrado naqueles autos para a Imobiliária demandada, requerendo a restituição dessa quantia. Imobiliária demandada que alega ter firmado contrato de sub-rogação da locação com o terceiro locador, sendo a legítima credora da quantia controvertida. SENTENÇA de improcedência da Ação. APELAÇÃO da Empresa autora, que visa à anulação da sentença com a suspensão do andamento processual até a decisão acerca da legitimidade ativa para a cobrança do crédito locatício, nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença referente a esse crédito. EXAME: Ação que versa o crédito decorrente do contrato de locação objeto da Ação de Despejo, recebido pela Empresa demandada. Caso que comportava efetivamente a suspensão do andamento processual até a decisão acerca da legitimidade ativa para a cobrança do crédito, “ex vi” do artigo 313, inciso V, do Código de Processo Civil, a fim de evitar decisões contraditórias. Somente após terá lugar o julgamento do mérito do processo. Sentença anulada. RECURSO PROVIDO.*

Vistos.

Trata-se de Ação de Cobrança ajuizada pela Empresa autora contra a Empresa ré, alegando que “... *celebrou acordo nos autos de cumprimento de sentença nº 0006326-79.2019.8.26.0302, a respeito de crédito que possuía com terceira pessoa (Elismar Indústria de Calçados Ltda.). Afirma que o acordo foi denunciado ante a falta de pagamento, oportunidade em que a devedora apresentou os boletos e comprovantes de pagamentos efetuados em benefício da ré. Aduz que a demandada, utilizando-se de base de dados e e-mails obtidos de forma irregular, passou a enviar boletos mensalmente para a devedora, que de boa-fé realizou os pagamentos. Informa que aquele juízo reconheceu como regular o adimplemento. Aponta que os valores indevidamente recebidos totalizam R\$ 24.370,67, correspondendo às parcelas de julho de 2021 a maio de 2022. Pede, assim, a condenação da ré a restituir o valor acima, com a incidência de multa caso não ocorra a devolução no prazo da contestação*” (“sic”, fl. 131).

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *Ante todo o exposto, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, resolvo o mérito e JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados na demanda. Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, os quais, com fundamento no art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil, fixo no percentual de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa. P.I.C.*” (“sic”, fl. 135).

Inconformada, apela a Empresa autora visando

à anulação da sentença, com a suspensão do andamento processual até a decisão definitiva acerca da legitimidade ativa para a cobrança do crédito locatício, nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença instaurado na Ação de Despejo nº 1010885-96.2018.8.26.0302 (fls. 139/144).

Anotado o Recurso (fl. 147), a Empresa ré apresentou contrarrazões (fls. 150/160).

É o relatório.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade no tocante (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).

O Recurso merece prosperar.

Ao que se colhe dos autos, o terceiro Fernando, na condição de locador, firmou Contrato de locação de imóvel não residencial com a terceira Elismar Indústria de Calçados Ltda. ME, na condição de locatária. Consta que o locador que moveu Ação de Despejo c.c. Cobrança nº 1010885-96.2018.8.26.0302 contra a Empresa locatária e os fiadores do contrato de locação, em razão do inadimplemento dos locativos mensais e encargos contratuais vencidos no período de abril a novembro de 2018 (fls. 1/5 dos autos da Ação de Despejo). A Ação foi julgada procedente e o locador instaurou o Incidente de Cumprimento de Sentença nº 0006326-79.2019.8.26.0302 (fls. 1/3 e 19/22 dos autos do

Incidente).

Contudo, a Empresa Di Capo Atividades Financeiras Ltda., ora agravante, compareceu nos autos do Incidente no dia 09 de outubro de 2019, noticiando a existência de acordo firmado entre os executados e o Advogado constituído pelo exequente Fernando, em razão da sub-rogação da Empresa autora no crédito do exequente Fernando (fls. 81/97 dos autos do Incidente), observando ainda a outorga de procuração com poderes para transigir (fl. 7 dos autos da Ação de Despejo). O Acordo foi homologado por decisão disponibilizada no Diário de Justiça eletrônico no dia 16 de outubro de 2019 (fls. 102 dos autos do Incidente).

Outrossim, considerando a notícia de que os devedores efetuaram o pagamento do crédito locatício para a Empresa demandada, a autora moveu a Ação de Cobrança em causa, visando à restituição da quantia controvertida (fls. 1/6).

Sobreveio nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença a notícia de que a Empresa demandada, ora apelada, também firmou “*Instrumento Particular de Sub-rogação de Direitos sobre Aluguéis, Demais Encargos e Indenizações*” com o locador Fernando (fls. 340/352 dos autos do Incidente), razão pela qual a d. Magistrada presidente da Ação de Despejo anulou a decisão homologatória do acordo firmado com a Empresa autora, determinando a substituição do polo ativo, com a inclusão da apelada (fl. 353 dos autos do Incidente).

A Empresa autora, ora apelante, opôs Embargos de Declaração nos autos do Incidente, alegando a validade do acordo firmado por ela, além da observância da coisa julgada, mediante petição protocolizada no dia **26 de abril de 2024** (fls. 356/358 dos autos do Incidente).

Contudo, embora a pendência de exame dos Embargos opostos pela Empresa autora naqueles autos, o MM. Juiz “*a quo*” julgou improcedente a presente Ação, por sentença disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico no dia **03 de julho de 2024**, sob o fundamento de que deve prevalecer o contrato de sub-rogação de crédito apresentado pela Empresa demandada, ora apelada, nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença (fls. 131/136).

Outrossim, os Embargos de Declaração opostos pela Empresa autora nos autos do Incidente foram rejeitados, por decisão disponibilizada no Diário de Justiça Eletrônico no dia **12 de agosto de 2024** (fls. 379/381 dos autos do Incidente), razão pela qual a Empresa autora, ora apelante, interpôs o Agravo de Instrumento nº 2259724-77.2024.8.26.0000.

Insta salientar que esta 27ª Câmara de Direito Privado deu provimento ao Agravo de Instrumento, por unanimidade, para afastar a alteração do polo ativo do Incidente de Cumprimento de Sentença, ante a necessidade de ajuizamento de Ação Autônoma para a anulação do acordo firmado entre a Empresa autora e os devedores do

crédito locatício.

Portanto, considerando a controvérsia acerca da legitimidade ativa para a cobrança do crédito devido nos autos do Incidente de Cumprimento de Sentença, tem-se que o caso estava mesmo a exigir a suspensão do andamento processual até o desfecho definitivo acerca da legitimidade ativa, nos termos do artigo 313, inciso V, do Código de Processo Civil.

Faz-se assim de rigor a anulação da r. sentença apelada, com determinação de retorno dos autos à Vara de origem para as providências cabíveis.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

1002111-62.2021.8.26.0564

Classe/Assunto: Apelação Cível / Condomínio

Relator(a): Carlos Alberto de Salles

Comarca: São Bernardo do Campo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 14/12/2021

Data de publicação: 15/12/2021

Ementa: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. INDENIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO EXCLUSIVA. Insurgência contra sentença de procedência. Nulidade da sentença decretada. Sentença de mérito, no caso, depende do julgamento de outra causa (anulação de partilha), já ajuizada, uma vez que é a partilha original que lastreia a pretensão de extinção de condomínio. Necessidade de suspensão do processo (art. 313, V, "a", CPC), para aguardar o julgamento da ação de anulação de partilha. Recurso provido.

1006892-25.2020.8.26.0189

Classe/Assunto: Apelação Cível / Anulação

Relator(a): Oscild de Lima Júnior

Comarca: Fernandópolis

Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Público

Data do julgamento: 09/08/2022

Data de publicação: 02/09/2022

Ementa: CONCURSO PÚBLICO – AÇÃO DE CONVALIDAÇÃO DE ATO ADMINISTRATIVO - Ação ajuizada por candidatos aprovados e nomeados para cargos previstos no Concurso nº 01/2015, realizado pelo Município de Pedranópolis, que foi anulado por sentença proferida em ação civil pública por ato de improbidade administrativa – Condições da ação – Interesse processual – Presença reconhecida, em tese, na demanda em que os autores buscam seja declarado válido o concurso no qual teriam sido aprovados, anulado por sentença proferida em sede de ação civil pública fundada em ato de improbidade administrativa, da qual não participaram – Concordância, nesse ponto, com os fundamentos do ilustre Relator, com o provimento do recurso para o fim de afastar a extinção do processo – No entanto, considerando que a questão discutida nesta ação está umbilicalmente ligada à ação civil pública de improbidade administrativa conexa, já julgada em primeira instância, e agora objeto de recurso de apelação, ainda não apreciado por este colegiado, é o caso de aplicação do disposto no artigo 313, inciso V, letra a, do Código Processo Civil – Ação de improbidade que, embora tenha declarado a nulidade do concurso, autorizou, mediante juízo de proporcionalidade, que demais candidatos aprovados e nomeados permaneçam no exercício de suas funções e como reconhecimento de sua boa-fé durante o concurso anulado – Ministério Público que não interpôs recurso contra referida sentença – Análise da matéria, em sede de recurso de apelação da ação de improbidade, que é essencial ao desfecho da presente ação - **Suspensão do feito até o julgamento dos recursos de apelação da ação civil pública, da qual depende o desfecho deste processo. Recurso provido para afastar a sentença terminativa, porém, com a suspensão, em seguida, do processo, nos termos do artigo 313, inciso V, letra "a", do CPC.**

0018902-61.2011.8.26.0019

Classe/Assunto: Apelação Cível / Compra e Venda

Relator(a): Carlos Alberto de Salles

Comarca: Americana

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 08/02/2022

Data de publicação: 10/02/2022

Ementa: COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DECLARATÓRIA DE NULIDADE. VENDA A NON DOMINO. ACORDO DE NOVAÇÃO DO NEGÓCIO. IMPUGNAÇÃO DA NOVAÇÃO EM AÇÃO RESCISÓRIA. SUSPENSÃO DO PROCESSO. Sentença de procedência, para declarar a rescisão do contrato entre as partes, condenando a ré Planej a devolver integralmente os valores pagos pelos autores e a indenizar danos morais dos autores. A sentença também julgou improcedentes pedidos dos autores em face das rés WP e Ampla Irresignação dos autores. Relativamente à Ampla, sob o fundamento de que ela foi mera intermediária no negócio jurídico. Pretensão dos autores-apelantes de ser aplicado anterior acordo entre eles e a vendedora original, ré Planej, que novou o negócio jurídico original, decretando-se a nulidade da sentença. Acordo suspenso, em razão de impugnação de decisão que o instrumentalizou, que arrecadava o imóvel para massa falida da Planej, reputando ineficaz o negócio jurídico de aquisição do bem pela WP. Decisão de ineficácia, todavia, que foi impugnada pela apelada WP, em ação rescisória. Suspensão da decisão

de arrecadação que impacta no acordo celebrado pelos autores. Necessidade de suspensão do processo (art. 313, V, a, CPC). Nulidade da sentença entre os autores e as rés Planej e WP, determinando-se o reenvio do processo à origem para que se suspenda este processo pelo prazo de 01 (um) ano, a solução das questões prejudiciais indicadas. Mantida a improcedência da demanda em relação à ré Ampla. Recurso parcialmente provido em relação às empresas Planej e WP. Recurso não provido em relação à empresa Ampla.

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para anular-se a r. sentença apelada, devendo permanecer suspenso o andamento do feito até o desfecho definitivo acerca da legitimidade ativa, nos termos do artigo 313, inciso V, do Código de Processo Civil, nos termos da fundamentação.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora