



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000357447

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2379394-12.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante GF PASSOS & CIA ADMINISTRACAO DE BENS PROPRIOS, é agravado MCCOY ESTEVES DOS SANTOS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Na parte conhecida, deram provimento ao recurso.V.U." de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente sem voto), FRANCISCO GIAQUINTO E NELSON JORGE JÚNIOR.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 44802
AGRV.N° : 2379394-12.2024.8.26.0000
COMARCA: GUARUJÁ
AGTE.: GR PASSOS CONSTRUTORA LTDA.
AGDO.: MCCOY ESTEVES DOS SANTOS

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. RESCISÃO CONTRATUAL. DETERMINAÇÃO DE SUSPENSÃO POR PREJUDICIALIDADE EXTERNA. RECURSO PROVIDO, NA PARTE CONHECIDA.

I. Caso em Exame

Recurso de agravo de instrumento interposto contra decisão que suspendeu o processo de ação com pedidos de rescisão contratual e de reintegração de posse devido ao reconhecimento de prejudicialidade externa com ação revisional ajuizada pelo requerido.

II. Questão em Discussão

A questão em discussão consiste em determinar se há relação de prejudicialidade externa entre a ação de rescisão contratual e a ação revisional que justifique a suspensão do processo.

III. Razões de Decidir

Não se verifica causa de prejudicialidade externa, pois a ação revisional não influencia o julgamento da ação de rescisão contratual, pois não houve consignação em pagamento das parcelas devidas, tampouco determinação de suspensão de exigibilidade das parcelas.

IV. Dispositivo e Tese

Recurso provido, na parte conhecida, para afastar a suspensão do processo.

Tese de julgamento: 1. A propositura de ação revisional não caracteriza prejudicialidade externa que justifique a suspensão de ação de rescisão contratual. 2. A mora não é afastada pela simples propositura de ação revisional.

Legislação Citada: CPC, art. 313, V, a.

Jurisprudência Citada:

STJ, Súmula nº 380.

TJSP, AI 2106605-67.2022.8.26.0000, Rel. Des. Vito Guglielmi, 6ª Câmara de Direito Privado, j. em 28/06/2022.

TJSP, AI 2003631-88.2018.8.26.0000, Rel. Des. Gilberto Leme, 35ª Câmara de Direito Privado, j. em 09/04/2018.

TJSP, AI 2121713-83.2015.8.26.0000, Rel. Des. Alexandre Coelho, 8ª Câmara de Direito Privado, j. em 02/09/2015.

Cuida-se de recurso de agravo de instrumento, interposto contra respeitável decisão, proferida em ação com pedido de rescisão contratual, cumulado com pedidos de reintegração de posse e fixação de aluguéis, que determinou a suspensão do processo, em razão da prejudicialidade externa com a ação revisional ajuizada pelo requerido (fls. 291).

Sustenta, em apertada síntese, que "a suspensão dos autos, apenas aumenta o prejuízo do Agravante, uma vez que o Agravado não apresentou nos autos qualquer garantia ou condições de pagar a sua crescente dívida, portanto, ausente esta segurança processual, não existe razão para manter a suspensão processual, equivocadamente determinada nos autos principais" (fls. 09).

Afirma que não há relação de prejudicialidade, uma vez que "a Ação promovida pelo Agravante visa a rescisão do contrato de venda e compra, retomada da posse do imóvel e fixação de aluguéis pelo período em que o Agravado estava na posse do imóvel sem pagar por ele, e a Ação promovida pelo Agravado, trata-se de Ação para revisão do saldo devedor, com a alteração do índice de correção, passando do IGPM para IPCA, o que já havia sido voluntariamente feito pelo Agravante" (sic; fls. 10).

Pretende, assim, o provimento do recurso, para que seja dado prosseguimento ao processo de origem.

Pede, ainda, que "seja estabelecido ao Agravado a responsabilidade pelo pagamento das parcelas de IPTU e condomínio do referido imóvel durante o período em que estiver na posse do imóvel até a sua



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

devolução ao Agravante" (fls. 15-16).

Recurso bem processado, sem resposta.

O recurso comporta provimento na parte conhecida.

Trata-se de ação com pedido de rescisão contratual, cumulado com pedidos de reintegração de posse e de fixação de aluguéis ajuizada pela agravante (GR Passos Construtora Ltda.) em face do agravado Mccoy Esteves dos Santos.

A d. magistrada singular determinou a suspensão do processo nos seguintes termos:

"Diante do teor de fls. 276/284, considerando o objeto da ação relativa na referida certidão, reputo presente causa de prejudicialidade externa, nos termos do artigo 313, inciso V, alínea A, do Código de Processo Civil, e SUSPENDO os autos por 180 (cento e oitenta dias), aguarde-se a solução dos autos supra indicados".

Respeitado o entendimento da i. magistrada, não se verifica causa de prejudicialidade externa apta a justificar a suspensão do processo de origem.

Com efeito, a ação tida como prejudicial (autos nº 1010336-90.2022.8.26.0223) foi ajuizada por Mccoy Esteves dos Santos, ora agravado, em face da agravante, veiculando pedido de revisão contratual, consistente na substituição do índice de correção monetária IGP-M pelo IPCA.

É certo que, para que seja reconhecida a prejudicialidade, deve haver "relação entre dois

processos distintos que faz com que o objeto principal de um deles guarde, com o objeto principal do outro, uma relação da prejudicialidade. Significa isto dizer que a solução de uma causa (dita prejudicial) influirá na solução da outra (causa prejudicada)” (Alexandre Freitas Câmara, Comentários ao Código de Processo Civil, coord. Cassio Scarpinella Bueno, São Paulo, Saraiva, 2017, p.975).

Não é o que aqui se observa.

A causa de pedir da ação de rescisão contratual é a mora do agravado, enquanto a causa de pedir da ação revisional é a suposta necessidade de alteração do índice de correção monetária pactuado.

Apesar das ações terem como objeto o mesmo contrato de compra e venda de imóvel, é certo que o resultado da ação revisional **não influirá** no julgamento da ação de origem, uma vez que (i) não foram consignadas em pagamento as parcelas entendidas como devidas; e (ii) tampouco houve determinação de suspensão da exigibilidade das parcelas.

Ainda, conforme previsto na Súmula nº 380 do C. Superior Tribunal de Justiça “A simples propositura da ação de revisão de contrato não inibe a caracterização da mora do autor”.

Logo, conclui-se que não há causa de prejudicialidade externa a justificar a suspensão do processo determinada na decisão agravada.

Nesse sentido, o entendimento deste Eg. TJSP em casos análogos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DE POSSE. PEDIDO DE SUSPENSÃO DO FEITO, EM VIRTUDE DE SUPOSTA PREJUDICIALIDADE EM RELAÇÃO À AÇÃO REVISIONAL, PROPOSTA NA COMARCA DO RIO DE JANEIRO. INOCORRÊNCIA. PROPOSITURA DE AÇÃO REVISIONAL QUE NÃO AFASTA A MORA DOS RECORRENTES. ADEMAIS, A DESPEITO DA EXISTÊNCIA DE SENTENÇA PARCIALMENTE FAVORÁVEL NO JUDICIÁRIO FLUMINENSE, NÃO HOUVE DECLARAÇÃO DE ABUSIVIDADE DOS JUROS APLICADOS AO CONTRATO, MAS TÃO SOMENTE A DETERMINAÇÃO DE RESTITUIÇÃO DE TARIFA CUJA COBRANÇA FORA DECLARADA INDEVIDA. INEXISTÊNCIA DE DEPENDÊNCIA ENTRE A DECISÃO DAQUELE ESTADO COM EVENTUAL SENTENÇA A SER OPORTUNAMENTE PROLATADA NESTES AUTOS. DECISÃO MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. (AI 2106605-67.2022.8.26.0000, **Rel. Des. Vito Guglielmi**, 6ª Câmara de Direito Privado, j. em 28/06/2022)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRENDAMENTO MERCANTIL. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DO RÉU DE SUSPENSÃO DA LIMINAR EM RAZÃO DE ALEGADA CONEXÃO DESTA AÇÃO COM DEMANDA REVISIONAL DE CONTRATO POR ELE AJUIZADA. Não há relação de prejudicialidade entre a ação revisional de cláusulas de contrato de arrendamento mercantil e a demanda de reintegração de posse, pois inexistente entre elas identidade de objeto ou de causa de pedir próxima. Devem ser mantidas a r. decisão agravada e a liminar antes deferida, preenchidos os requisitos legais para a sua concessão, não havendo óbice ao seu cumprimento a alegação de dificuldades financeiras e de pagamento de mais da metade do contrato, como alegado nas razões recursais, não permitindo tal percentual de pagamento a aplicação da teoria do adimplemento substancial, segundo entendimento desta Câmara. Recurso desprovido. (AI 2003631-88.2018.8.26.0000, **Rel. Des. Gilberto Leme**, 35ª Câmara de Direito Privado, j, em 09/04/2018).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C. REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SUSPENSÃO DO PROCESSO EM RAZÃO DE QUESTÃO PREJUDICIAL EXTERNA (AÇÃO REVISIONAL DE



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONTRATO) - INADMISSIBILIDADE - DECISÃO REFORMADA. Não há prejudicialidade entre a ação revisional das parcelas de financiamento de contrato de compra e venda de imóvel com o pedido de rescisão contratual por inadimplemento e reintegração de posse, se não há consignação em pagamento das parcelas devidas ou decisão de tutela antecipada na ação revisional. O simples ajuizamento da ação revisional do contrato não impede a mora do contratante e os efeitos dela decorrentes. RESULTADO: agravo de instrumento provido. (AI 2121713-83.2015.8.26.0000, **Rel. Des. Alexandre Coelho**, 8ª Câmara de Direito Privado, j. em 02/09/2015).

Por fim, o recurso não pode ser conhecido quanto ao pedido para que seja declarada a responsabilidade do agravado pelo pagamento do IPTU e condomínio do imóvel, uma vez que tais matérias não foram objeto da decisão recorrida.

O recurso se presta ao reexame da matéria decidida em primeiro grau; portanto, não cabe a interposição de agravo de instrumento em relação a matérias estranhas ao que ficou decidido pela decisão agravada.

Diante de todo o exposto, **na parte conhecida, dá-se provimento ao recurso**, para afastar a determinação de suspensão do processo de origem.

ANA DE LOURDES COUTINHO SILVA DA FONSECA
Relatora