



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000406885

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003047-95.2022.8.26.0356, da Comarca de Mirandópolis, em que é apelante CARRETO & CARRETO LOTERIAS LTDA ME, são apelados ASMAN DIB SERHAN (ESPÓLIO), MARIA DE LOURDES GUERHARDT (ESPÓLIO) e SAEB OSMAN SERHAN (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 31ª 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 ADILSON DE ARAUJO (Presidente sem voto), PAULO AYROSA E ANTONIO RIGOLIN.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

ROSANGELA TELLES
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 32919

APELAÇÃO Nº 1003047-95.2022.8.26.0356

APELANTE: CARRETO & CARRETO LOTERIAS LTDA ME

APELADOS: ESPÓLIO DE ASMAN DIB SERHAN E OUTRO

COMARCA: MIRANDÓPOLIS

JUIZ: RENATO GRACIANO CAPELLA

APELAÇÃO. LOCAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER.

Sentença que julgou procedente o pedido, condenando a locatária de imóvel pertencente aos autores a efetuar o pagamento ao inventariante dos espólios, dos aluguéis vencidos desde a sua cientificação sobre a alteração da inventariança e administração dos espólios. Inconformismo da locatária.

COMPETÊNCIA. Conquanto o Juízo do inventário detenha a competência para deliberar sobre a partilha dos bens e a administração da herança, isso não exclui a possibilidade de o espólio perseguir seus direitos em ações próprias. In casu, não há qualquer discussão que envolva matéria típica do inventário, gravitando a dissensão em torno da identificação do legítimo credor dos aluguéis devidos pela ré. **LEGITIMIDADE PASSIVA.**

*Sendo os espólios autores os titulares do direito aos frutos civis advindos da locação do imóvel de sua propriedade e a empresa ré a atual possuidora direta do imóvel, em razão de relação locatícia, identifica-se a pertinência subjetiva de ambos para esta ação. **OBRIGAÇÃO DE PAGAR OS ALUGUÉIS AO NOVO INVENTARIANTE.** É incontroverso que a ré ocupa o imóvel de propriedade dos espólios autores, não obstante a relação locatícia mantida com o cônjuge supérstite do anterior inventariante, falecido. Embora devidamente notificada sobre a alteração da administração dos espólios, continuou a efetuar o pagamento ao referido cônjuge, de sorte que não efetuou os pagamentos ao legítimo credor, que, por isso, pode exigir que novos lhe sejam efetuados. Cabível o bordão: quem paga mal, paga duas vezes. Inteligência dos artigos 618, incisos I e II, do CPC, e 312 do Código Civil. Sentença mantida. **SUCUMBÊNCIA.** Majoração da verba honorária, segundo as disposições do art. 85, §11, do CPC/15. **RECURSO NÃO PROVIDO.***

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 98/102, que julgou procedente o pedido, condenando a ré a efetuar o pagamento dos aluguéis vencidos desde 15/03/2022 até a presente data, acrescidos de correção monetária e juros de mora, ao inventariante Saeb Osman Serhan. Por conseguinte, àquela atribuiu a responsabilidade de arcar com o pagamento das custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios fixados em 10% do valor da condenação.

Apela a ré para, em síntese, reprisar as arguições de que não detém legitimidade para figurar no polo passivo desta demanda, uma vez que firmou contrato com Sudneia Aparecida Franco Serhan, cônjuge supérstite do anterior inventariante, Faez Serhan, e porque não recebeu nenhuma determinação judicial para que os pagamentos fossem feitos a outrem. A ação deveria ter sido contra aquela ajuizada. Outrossim, suscitou o que chamou de “competência funcional” absoluta do Juízo do inventário. Busca a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo e regularmente processado, com contrarrazões a fls. 113/115.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer ajuizada pelos ESPÓLIO DE ASMAN DIB SERHAN e pelo ESPÓLIO DE MARIA DE LOURDES GUERHARDT, representados pelo inventariante Saeb Osman Serhan, em face de CARRETO & CARRETO LOTERIAS LTDA ME, objetivando seja obrigada a juntar aos autos o contrato de locação e a efetuar o pagamento dos aluguéis vencidos desde 15/03/2022 ao inventariante atual.

A parte autora alega ser proprietária do prédio comercial situado Rua 9 de Julho, esquina da Rua Gentil Moreira, em Mirandópolis-SP, tendo sido um de seus salões locado à ré em razão de contrato firmado com o antigo

inventariante, Faez Serhan. Após seu falecimento, em 27/05/2021, os aluguéis passaram a ser pagos a Sudneia Aparecida Franco Serhan, cônjuge supérstite. Em 15/03/2022, a locatária foi notificada acerca da nomeação judicial de Saeb Osman Serhan como novo inventariante e de que, consequentemente, a ele deveria efetuar o pagamento dos frutos civis. Contudo, os aluguéis continuaram a ser pagos a Sudneia, motivando a deflagração desta demanda, em que veicula as pretensões de que a ré seja condenada a exibir o respectivo contrato de locação e a lhe pagar os aluguéis vencidos após 15/03/2022, monetariamente corrigidos e acrescidos de juros de mora.

Aperfeiçoada a triangulação da relação jurídica processual, sobreveio a contestação de fls. 28/30. Réplica a fls. 42/45.

O contrato de locação foi exibido a fls. 91/93.

Sobreveio, então, a r. sentença, promovendo solução que entendendo não comportar reparos.

Argumenta a recorrente pela competência do Juízo do inventário para dirimir as questões *sub examine*, uma vez que atinem aos bens a serem partilhados. Contudo, a alegação não se sustenta.

É certo que o Juízo do inventário detém a competência para deliberar sobre a partilha dos bens e a administração da herança. No entanto, essa competência não exclui a possibilidade de o espólio perseguir seus direitos em ações próprias. No caso em tela, não há qualquer discussão que envolva matéria típica do inventário, que, como cediço, é o procedimento apropriado para se proceder à relação, descrição, avaliação e partilha dos bens deixados pelo falecido. A dissensão gravita em torno da identificação do legítimo credor dos aluguéis devidos pela ré.

Em suma, a universalidade do Juízo do inventário (art. 612 do

CPC) não obsta o ajuizamento de ações autônomas pelo espólio para resguardar seus bens e direitos, como é o caso da presente, vocacionada à cobrança de valores que lhe são devidos por terceiros não herdeiros.

Dessarte, não há falar em incompetência do Juízo *a quo* para processar e julgar a presente demanda.

Em prosseguimento, quanto à ilegitimidade passiva suscitada, é incontroverso que a recorrente ocupa o imóvel, a pretexto de manter relação locatícia com Sudneia Aparecida Franco Serhan. No entanto, conforme demonstrado nos autos, esta não era proprietária do imóvel, que pertence aos espólios autores. Do que se deduz, na condição de esposa de Faez Serhan, anterior inventariante, celebrou a locação.

Com a nomeação formal de Saeb Osman Serhan pelo I. Juiz do inventário para, em substituição, exercer o cargo de inventariante (autos nº 0004731-58.2011.8.26.0356), cessou qualquer legitimidade de Sudneia para receber aluguéis. Isto porque, independentemente de se qualificar ou não como herdeira de Faez, preconiza o art. 618, incisos I e II, do CPC que compete ao inventariante representar o espólio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como administrar seus bens.

Sendo os espólios autores os titulares do direito aos frutos civis advindos do imóvel de sua propriedade e a empresa ré a atual possuidora direta do imóvel, em razão do supracitado sinalagma, identifica-se a pertinência subjetiva de ambos para esta ação.

Portanto, a tese recursal de ilegitimidade passiva deve ser rejeitada.

Ademais, em 15/03/2022, a locatária foi notificada por meio idôneo, qual seja, missiva remetida por intermédio do Cartório de Títulos e

Documentos da Comarca de Mirandópolis, sobre a alteração na administração dos espólios (fls. 11). A partir desse momento, não poderia mais efetuar pagamentos a Sudneia sem assumir o risco de a quitação não poder ser oposta àqueles.

Nesta estirpe, o art. 312 do Código Civil é claro ao dispor que, uma vez impugnado o pagamento, este perde sua validade contra o legítimo devedor, que poderá exigir que novo seja efetuado. Confira-se:

“Art. 312. Se o devedor pagar ao credor, apesar de intimado da penhora feita sobre o crédito, ou da impugnação a ele oposta por terceiros, o pagamento não valerá contra estes, que poderão constranger o devedor a pagar de novo, ficando-lhe ressalvado o regresso contra o credor”.

Dessarte, conquanto devidamente cientificada da alteração do credor dos aluguéis, a insurgente optou por continuar efetuando os pagamentos a Sudneia, que já não detinha legitimidade para recebê-los.

Cabível o bordão: quem paga mal, paga duas vezes.

Como bem pontuado na r. sentença, mesmo tendo a recorrente se equivocado ao entender que o contrato de fls. 91/93 tem o condão de legitimar os pagamentos a Sudneia após a notificação sobre o término de seus poderes de administração, cabia-lhe, de todo modo, atuar diligentemente, adotando medidas para se resguardar, como o depósito judicial dos valores em ação de consignação em pagamento. Assim não agiu, assumindo, portanto, o risco de ter que pagar novamente, sem prejuízo da possibilidade de, pela via adequada, voltar-se contra a indevida beneficiada.

Por fim, o resultado deste julgamento torna necessária a majoração dos honorários sucumbenciais devidos pela demandada para 15%, percentual que engloba a remuneração do labor desempenhado nesta instância, preservada a base de cálculo definida no primeiro grau de jurisdição.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Alerto que não é necessária a interposição de embargos de declaração para fins de prequestionamento, na medida em que toda a matéria questionada está automaticamente prequestionada.

Posto isso, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.

ROSANGELA TELLES
Relatora