



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000433014

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002272-67.2023.8.26.0543, da Comarca de Santa Isabel, em que é apelante SANDRA MARIA BARRANJARD, são apelados NÚCLEO DE EDUCAÇÃO E CULTURA “TEMPO DE APRENDER LTDA – ME e WAGNER CORRÊA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso , para anular a sentença e determinar o regular seguimento do feito.V.U., de conformidade com o voto da Relatora, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente sem voto), JOÃO ANTUNES E RODOLFO CESAR MILANO.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

MARY GRÜN
Relatora
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 36748

APEL. Nº: 1002272-67.2023.8.26.0543

COMARCA: SANTA ISABEL

APTE.: SANDRA MARIA BARRANJARD

**APDOS.: NÚCLEO DE EDUCAÇÃO E CULTURA TEMPO DE APRENDER
LTDA – ME e WAGNER CORRÊA**

AÇÃO REVISIONAL. LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL. Autora locadora que requer a revisão para maior dos aluguéis decorrentes de contrato de locação não residencial. Sentença de extinção sem julgamento de mérito em razão da litispendência. Apelo da autora. Litispendência que se verifica caso haja convergência dos três elementos de identidade da ação. Inteligência do art. 337, §§2º e 3º, do CPC. No caso concreto, as ações revisionais não possuem identidade em relação às partes. Presente demanda que foi ajuizada pela locadora em face da locatária e fiador, ao passo em que a anterior ação revisional foi ajuizada apenas pela locatária em face da locadora. Implicações práticas relevantes, na medida em que eventual majoração no valor dos aluguéis não possuiria o condão de vincular o fiador caso a presente ação fosse extinta sem julgamento de mérito. Caráter dúplice da ação revisional. Necessidade de julgamento conjunto de ambas as ações, conforme anteriormente determinado pelo MM. Juízo a quo. Extinção sem julgamento de mérito afastada. Sentença anulada. Recurso provido, com determinação de prosseguimento do feito.

Vistos.

Trata-se de “**AÇÃO REVISIONAL DE ALUGUEL**” (*sic*) ajuizada por SANDRA MARIA BARRANJARD em face de NÚCLEO DE EDUCAÇÃO E CULTURA TEMPO DE APRENDER LTDA – ME (locatária) e WAGNER CORRÊA (fiador).

O r. despacho de fls. 84/85 intimou as partes a

especificarem as provas que pretendiam produzir, manifestando-se a autora pela produção de prova pericial (fls. 90/91) e os réus pela produção de prova documental e oral (fls. 90/91).

Dispensada a audiência de conciliação, a r. sentença de fls. 92/94 (disponibilizada no DJe de 03/07/2024 – fls. 96/97), complementada pela r. decisão de fls. 110 que negou provimento aos embargos de declaração opostos pela autora (disponibilizada no DJe de 27/09/2024 – fls. 112), julgou antecipadamente a ação nos seguintes termos:

“Assim, resta configurada a hipótese de litispendência, pois os autos envolvem as mesmas partes e há identidade de causa de pedir e pedido, devendo o presente processo ser extinto.

Ante o acima exposto, julgo extinto o presente feito sem resolução do mérito, com fulcro no artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil.

Em função do princípio da causalidade, a parte autora deve arcar com os honorários sucumbenciais. Isto porque deu causa à propositura da presente ação, tendo ajuizado esse processo embora já houvesse outro pendente com as mesmas partes, mesmo objeto e mesma causa de pedir. Deve, assim, arcar com os honorários de sucumbência, que fixo no importe de 10% sobre o valor corrigido da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 6º, do CPC.”

Inconformada, apela a autora (fls. 113/127).

Alega que *“a decisão que reconheceu a litispendência fora proferida calcada em “fundamento-surpresa”, não apenas violando frontalmente o quanto disposto no artigo 10 do Código de Processo Civil, como também causando danos à RECORRENTE – que por já ter contestado a ação tida como idêntica, esta impossibilitada de, agora, requerer a inclusão do FIADOR naquela*

ação – e, inclusive, poderia ter causado danos à própria RECORRIDA, na medida em que esta deixou de requerer a produção de provas nos autos tidos como idênticos, juntamente por tê-las requerido no processo conexo, que acabou por ser julgado extinto”.

Sustenta que “in casu não restam preenchidos os requisitos para reconhecer a teoria da tríplice identidade processual, a qual possuiria o condão de concluir que ambas as ações seriam idênticas, portanto que haveria a litispendência”.

Defende que “os pedidos não são idênticos e nem opostos, pois enquanto nos autos n.º 102120-19.2023.8.26.0543 pede-se a NÃO REVISÃO do CONTRATO – tratada no decisum, equivocadamente, como redução do aluguel – no outro pede-se a MAJORAÇÃO do encargo locatício”.

Aduz que “para que se determine se há ou não duplicidade de ações e qual delas deverá prevalecer, a citação válida nasce como instrumento balizador da litispendência”.

Requer o provimento do recurso, para anular a r. sentença e determinar o regular seguimento do feito, ou, subsidiariamente, a redistribuição dos ônus sucumbenciais.

Tempestivo, o recurso foi regularmente processado, com as custas de preparo recolhidas às fls. 128/129.

Noticiado o falecimento do patrono dos réus às fls. 164/166, com pedido de restituição do prazo para apresentar contrarrazões.

Contrarrazões pelos réus às fls. 167/176.

O r. despacho de fls. 180 determinou o cadastro dos novos patronos dos requeridos.

Autos conclusos em 01/04/2025.

É o relatório.

Narra a autora que, em 10/08/2002, celebrou contrato de locação não residencial referente ao seu imóvel localizado na Rua João Pessoa, nº 211, bairro Treze de Maio, na cidade de Santa Isabel/SP, pelo valor inicial de R\$700,00 e vigência de 28 meses, sendo que atualmente o contrato vigora por tempo indeterminado.

Aduz que, após as correções anuais pelo índice previsto em contrato, o aluguel se encontra no montante de R\$3.302,24. Contudo, o valor estaria bem abaixo daquele praticado no mercado para a localização do imóvel.

Ao final, requer a revisão do aluguel para o valor de R\$7.800,00.

A r. sentença de fls. 92/94 extinguiu a ação sem julgamento de mérito, com fundamento na litispendência em relação à ação ajuizada pela locatária pretendendo a revisão do valor do aluguel, se insurgindo a autora.

A controvérsia central reside na análise da ocorrência de litispendência entre as ações revisionais de aluguel decorrente do contrato de locação não residencial.

Neste sentido, ressalvado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta provimento.

Nos termos do art. 337, §2º e §3º, do Código de Processo Civil, a litispendência se verifica quando há identidade entre as partes, a causa de pedir e o pedido:

Art. 337 (...)

§ 1º Verifica-se a litispendência ou a coisa julgada quando se reproduz ação anteriormente ajuizada.

§ 2º Uma ação é idêntica a outra quando possui as mesmas partes, a mesma causa de pedir e o mesmo pedido

No caso concreto, verifica-se que não há identidade da presente demanda com a ação revisional ajuizada pela locatária objetivando a manutenção dos aluguéis no montante atualmente vigente (autos nº 1002120-19.2023.8.26.0543), na medida em que o fiador não figura no polo ativo desta.

Com efeito, destarte ambas as demandas convergirem em sua causa de pedir (necessidade de revisão dos aluguéis com fulcro em critérios de mercado) e em seus pedidos (revisão dos aluguéis decorrentes do mesmo contrato de locação), há nítida distinção entre as partes, pois a presente ação foi ajuizada tanto em face da locatária quanto do fiador, possuindo implicações práticas relevantes, na medida em que eventual majoração do valor do aluguel, decorrente da natureza dúplice da ação revisional de locatícios, não teria o condão de vincular o garantidor do contrato caso haja a extinção sem julgamento de mérito deste feito.

Dessa forma, a ausência do fiador na ação ajuizada pela locatária (autos nº 1002120-19.2023.8.26.0543) impede o reconhecimento da litispendência, devendo ser afastada a r. sentença de extinção sem julgamento de mérito e determinado o regular seguimento do feito, observando-se a necessidade de julgamento conjunto das ações, conforme

anteriormente reconhecido pela r. decisão de fls. 47.

A matéria versada na presente ação fica inteiramente prequestionada.

Esclarece-se, por fim, que a oposição de embargos declaratórios manifestamente protelatórios dará ensejo à aplicação da penalidade prevista no art. 1.026, §2º, do CPC/2015, porquanto a resistência ao resultado ora exposto deve ser ventilada através de recurso próprio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento** ao recurso, para anular a r. sentença de fls. 92/94 e determinar o regular seguimento do feito.

MARY GRÜN

Relatora