



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000450759

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026876-32.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante KADISHA PARTICIPAÇÕES LTDA., é apelado DAVID ALAN FIGUEIREDO SILES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E ARANTES THEODORO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MILTON CARVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Voto nº 44171.

Apelação nº 1026876-32.2024.8.26.0002.

Comarca: São Paulo.

Apelante: Kadisha Participações Ltda.

Apelado: David Alan Figueiredo Siles.

Juiz prolator da sentença: Eurico Leonel Peixoto Filho.

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO.
LOCAÇÃO. Sentença de procedência.

Contrato de locação firmado com a corré Leda. Representante da empresa apelante Kashida que meses depois contatou o autor informando que o imóvel locado era de propriedade dela e que Leda, apesar de ser sua sócia e administradora, não poderia ter celebrado o contrato em nome próprio. Procurada pelo autor, Leda insistiu na regularidade da avença.

Locação que possui caráter pessoal, sendo prescindível que o locador seja proprietário do bem. Personificação da empresa e aplicação do direito societário que não alterariam tal conclusão. Questões “interna corporis” da empresa apelante que não podem ser opostas ao autor, terceiro de boa-fé. Precedentes.

Suposta inversão do ônus da prova, com atribuição de prova de fato negativo, que é irrelevante ao desfecho da lide. Litígio entre as rés que é incontroverso, assim como seu reflexo na relação locatícia mantida com o autor. Contexto que autorizava o manejo e acolhimento da consignação em pagamento. Inócua discussão a respeito de eventual ajuste entre as rés e a respectiva prova.

Sentença que manteve os pagamentos via depósito judicial até o desfecho de outra ação (processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100), sob o fundamento de que versava sobre dissolução parcial da empresa apelante. Ação mencionada, porém, que trata da dissolução parcial de outra empresa com quadro de sócios idêntico ao da apelante. Vinculação determinada em sentença, então, que se mostra inviável, devendo ocorrer em relação ao processo n. 1071452-13.2024.8.26.0002, que tem como objeto o mesmo contrato de locação e discute as mesmas matérias do apelo.

Sucumbência adequadamente estipulada na origem, não

comportando alteração.

Recurso parcialmente provido apenas para substituir o processo ao qual vinculada a sentença.

Trata-se de ação de consignação em pagamento de alugueis julgada procedente pela respeitável sentença de fls. 659/665, cujo relatório se adota, para confirmar a liminar e declarar a quitação, pelo autor, das obrigações vencidas durante a demanda, bem como para reputar a regularidade da garantia locatícia efetuada, além de determinar a manutenção da autorização do autor para realizar o pagamento por meio de depósito judicial até o desfecho do processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100. Às rés foram atribuídos os ônus sucumbenciais, com honorários arbitrados em 20% do valor atualizado da causa.

Inconformada, **apela a ré Kadisha** sustentando, em síntese, que o patrimônio da sociedade é distinto do patrimônio pessoal de seus sócios e administradores; que o juízo reconheceu que o imóvel pertence à pessoa jurídica apelante, mas proclamou a validade do contrato de locação firmado pela corré Leda, sua sócia e administradora, sendo certo que possuem patrimônios distintos; que o juízo desconsiderou a separação de personalidades jurídicas da sócia corré Leda e da apelante, deixando de aplicar o direito societário; que o fato da corré Leda figurar como administradora da apelante ao tempo da celebração do negócio jamais lhe conferiu poderes para administrar os imóveis, tampouco para celebrar contratos de locação no próprio nome; que a corré tinha poderes para representar a apelante, de modo que deveria celebrar contrato de locação em nome da apelante, não em nome próprio; que juízo equivocadamente lhe imputou ônus de prova negativa; que a corré Leda deveria prova o ajuste alegado, não havendo que se falar em ônus da apelante de comprovar a inexistência do ajuste; que o ônus ainda foi lançado sobre terceiro alheio ao processo (Vinícius, sócio da apelante); que o autor e a corré Leda não se desincumbiram dos respectivos ônus probatórios; que a

apelante não é parte no processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100, sendo inviável a criação de liame entre o resultado da presente demanda e aquele processo; que o liame deveria ser em relação ao processo n. 1071452-13.2024.8.26.0002, que tramita perante o mesmo juízo da origem e trata da reintegração de posse do bem locado; que a vinculação com o processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100 deve ser excluída, com indicação do processo n. 1071452-13.2024.8.26.0002 em seu lugar; e que deve ser isentada dos ônus sucumbenciais, a serem atribuídos integralmente à corré Leda (fls. 671/681).

Houve resposta (fls. 695/702).

É como relato.

O apelo é de ser parcialmente provido.

Segundo narrativa contida na inicial, o autor firmou com a corré Leda contrato de locação de imóvel com início em 30/07/2023 e vigência de 30 meses. Em fevereiro de 2024, foi procurado por Vinícius, representante da empresa apelante Kadisha, que lhe contou que a locação foi celebrada irregularmente pela corré Leda, pois o imóvel seria de propriedade da empresa, cuja administração é exercida conjuntamente por Leda e Vinícius (mãe e filho, respectivamente), pelo que Leda não poderia ter locado o imóvel em nome próprio. Tendo procurado a corré Leda depois de ouvir essas informações, ela insistiu que a locação era regular. Como ambos seguiram se identificando como os verdadeiros credores da obrigação, optou por ajuizar a presente ação consignatória.

A ação foi julgada procedente, na forma mencionada, motivando a interposição do recurso.

E, em que pese a fundamentação da respeitável

sentença, o feito merecia solução parcialmente diversa.

As teses envolvendo distinção de personalidades e patrimônios não prosperam.

Isso porque a locação possui caráter pessoal, sendo prescindível que o locador seja proprietário do bem. Assim, a personificação da apelante em nada altera a conclusão alcançada, que independe da aplicação do direito societário.

Ademais, questões *interna corporis* da apelante não podem ser opostas ao autor locatário, terceiro de boa-fé, razão pela qual realmente não há que se falar em irregularidade daí proveniente. Eventual excesso da corrê Leda deve ser apurado pelas vias próprias, ultrapassando os limites da presente ação.

Nessa linha:

(...). Não é necessário comprovar a propriedade para locar o imóvel, bastando ter a posse e entregar o bem em locação. Posse da parte autora demonstrada nos autos. Relação jurídica incontroversa. (...).
(TJSP; Apelação Cível 1009727-65.2020.8.26.0001; Rel. Marrone Sampaio; 35ª Câmara de Direito Privado; j. 10/02/2025) (realce não original)

(...). Locação que é contrato de natureza pessoal e não decorre do domínio do bem. Desnecessidade de prova da propriedade pelo locador, que não necessita ser o proprietário do imóvel. Precedentes. (...).
(TJSP; Apelação Cível 1014798-36.2023.8.26.0068; Rel. Celina Dietrich Trigueiros; 27ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025)

Ação de despejo cumulada com cobrança. Inadimplemento

*incontroverso. Empresa locadora do imóvel que não é proprietária do bem, mas que detém vínculo anterior e válida com o proprietário. **Ausência de domínio não acarreta invalidade do contrato de locação, de natureza pessoal.** Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1140794-45.2023.8.26.0100; Rel. Pedro Baccarat; 36ª Câmara de Direito Privado; j. 23/05/2024) (realce não original)*

*APELAÇÃO. Ação Declaratória de Nulidade Contratual cumulada com pedido de Indenização por Danos Morais. Alegação de nulidade de contratos firmados por um dos sócios, enquanto o Contrato Social preveria a necessidade da assinatura dos dois sócios. **Condições do Contrato Social da contratante que não podem ser impostas a terceiro de boa-fé. Eventual excesso de poderes do sócio subscritor é questão "interna corporis",** a ser resolvida em ação regressiva. Princípio de proibição de favorecimento pela própria torpeza. Aplicação da Teoria da Aparência à hipótese. Recurso desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1001107-09.2021.8.26.0493; Rel. Flávio Cunha da Silva; 38ª Câmara de Direito Privado; j. 06/03/2024) (realce não original).*

E ainda: *Apelação Cível 1044085-09.2022.8.26.0576, Rel. João Baptista Galhardo Júnior, 36ª Câmara de Direito Privado, j. 04/11/2024; Apelação Cível 1009870-28.2023.8.26.0008, Rel. Sá Moreira de Oliveira, 33ª Câmara de Direito Privado, j. 03/06/2024.*

Nesse contexto, a suposta inversão do ônus da prova, com atribuição de prova de fato negativo, é irrelevante ao desfecho da lide. Incontroverso nos autos o litígio entre a apelante e a corré Leda, que reflete na relação locatícia com o autor, revela-se razoável a dúvida a respeito de quem pagar que justifica a propositura e consequente acolhida da presente ação de consignação em pagamento. Eventual acerto entre as rés não foi objeto de pronunciamento no dispositivo da sentença, sendo inócua a

discussão sobre o ponto.

O que importa, e é igualmente incontroverso, é que a relação entre as rés incutiu no autor dúvida a respeito de quem deveria receber a contraprestação do contrato de locação, que continuou sendo por ele regularmente quitada apesar do imbróglio, pelo que seria descabido e desproporcional que ele fosse prejudicado por causa disso.

A irresignação envolvendo o processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100, por outro lado, deve ser acolhida.

Com efeito, o processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100 trata de dissolução parcial da sociedade ADL INVESTIMENTOS S. A., pessoa jurídica diversa da apelante, Kadisha. A mera circunstância de possuir idêntico quadro de sócios, composto por Leda e Vinícius, não torna viável que o resultado da presente ação fique vinculado ao desfecho daquela.

Realmente se equivocou o juízo *a quo* ao considerar que o processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100 versava sobre dissolução parcial da apelante Kadisha, mantendo os depósitos nos autos até o desfecho de tal feito.

Referida vinculação deve ocorrer em relação ao processo n. 1071452-13.2024.8.26.0002, como desejado pela apelante, pois tem como objeto o mesmo contrato de locação destes autos, sendo debatidas as mesmas teses suscitadas pela apelante em seu recurso.

Nesse sentido:

APELAÇÃO. Ação de consignação em pagamento. Contrato

*administrativo de locação de imóvel. Bem cuja titularidade se altera durante a vigência da avença. Dúvida do Município de Votuporanga acerca de quem deve receber os pagamentos. Sentença que julga procedente o pedido. Confirmação que se impõe. 1. Contrato administrativo de locação de imóvel. Notificação do poder contratante acerca da alteração do titular de posse do bem. Dúvida real acerca do real credor. Celeuma havida entre as empresas requeridas dirimida nos autos da Ação Reivindicatória nº 1005536-25.2020.8.26.0664. 2. Inexistência de determinação judicial para alterar as partes contratantes na avença de locação. (...). 3. Correto decreto de procedência da ação. (...). 4. **Levantamento imediato de quantias. Descabimento. Sensato condicionar o levantamento dos valores consignados ao trânsito em julgado nas ações reivindicatória e de consignação em pagamento. Resguardo do resultado útil do processo à luz do perigo de irreversibilidade da medida.** (...). 6. Manutenção da condenação de ambas as requeridas ao pagamento da honorária, à luz do primado da sucumbência. 7. Manutenção da r. sentença. Recursos não providos. (TJSP; **Apelação Cível 1002902-56.2020.8.26.0664; Rel. Oswaldo Luiz Palu; 9ª Câmara de Direito Público; j. 29/06/2022**) (realce não original).*

Portanto, a sentença deve ser reformada apenas quanto à vinculação ao processo n. 1128622-37.2024.8.26.0100, cuja determinação deve ser substituída pelo processo n. 1071452-13.2024.8.26.0002.

Por fim, tem-se que o ajuste realizado não teria o condão de alterar a distribuição dos ônus sucumbenciais definida na origem, principalmente em razão do princípio da causalidade, uma vez que a conduta da apelante foi determinante para o ajuizamento da lide, pelo que não pode ser isentada de tal verba.

Ante o exposto, ***dá-se parcial provimento*** ao recurso,



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

apenas para substituir a determinação em sentença quanto ao processo n.
1128622-37.2024.8.26.0100 pelo processo n.
1071452-13.2024.8.26.0002.

MILTON PAULO DE CARVALHO FILHO
relator