



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452496

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2120031-44.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante DANILO WILLIANN RAMALHO, são agravados HENRIQUE SOARES DA SILVA, AMANDA SUANES DA SILVA, ANTONIO CARLOS DA SILVA e SELMA SOARES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 9 de maio de 2025.

MARRONE SAMPAIO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2120031-44.2025.8.26.0000

Agravante: Danilo Willianns Ramalho

Agravados: Henrique Soares da Silva, Amanda Suanes da Silva, Antonio Carlos da Silva e Selma Soares da Silva

Comarca: São Paulo (Foro Regional VI – Penha de França)

Voto nº 840

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. LOCAÇÃO. Insurgência do embargado contra decisão que indeferiu o pedido de denunciação da lide, que objetivava a ampliação do polo passivo para incluir a coproprietária do imóvel locado, bem como a herdeira do coproprietário falecido. Locação entre as partes formalizada por meio de contrato escrito. Embargos à execução não vinculados à propriedade do imóvel, mas sim à posse que legitima a condição de locador no contrato de locação. Relação locatícia que independe da propriedade do imóvel. Impossibilidade de denunciação da lide. Não incidência das hipóteses previstas no art. 125 do Código de Processo Civil. **Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO.**

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 560, dos autos dos embargos à execução, que tramita sob o nº 1017254-14.2024.8.26.0006, movidos por HENRIQUE SOARES DA SILVA, AMANDA SUANES DA SILVA, ANTONIO CARLOS DA SILVA e SELMA SOARES DA SILVA em face de DANILO WILLIANNNS RAMALHO, que indeferiu o pedido de denunciação da lide feito pelo embargado, objetivando incluir os herdeiros do imóvel e/ou o inventariante do espólio de Paulo Eduardo Ramalho.

Alega o embargado, ora agravante, que, embora conste como o único locador no contrato de locação, o imóvel pertence também, por questões de fato e de direito, aos herdeiros de seu pai, coproprietário do imóvel à época, antes do falecimento. Por tal razão, sustenta que os herdeiros devem compor o polo passivo dos embargos à execução ao seu lado. Pede a atribuição de efeito suspensivo e, ao final, requer o provimento do recurso, para que seja reformada a r. decisão,

autorizando a ampliação do polo passivo.

Recurso tempestivo e regular na formação do instrumento, com preparo regularmente recolhido (fls. 147/148).

Prejudicada a análise de pedido de efeito suspensivo, em razão do julgamento do mérito.

Remetidos os autos diretamente ao Julgamento Virtual.

É o relatório.

Em homenagem aos princípios da efetividade da tutela jurisdicional e da celeridade processual, fica dispensada a manifestação da parte agravada.

No mérito, o recurso não comporta provimento.

Em novembro de 2022, as partes firmaram contrato de locação comercial do imóvel situado na Rua Costa Rego, nº 21, Vila Guilhermina, CEP: 03542-030, São Paulo – SP. No contrato, embora tenha constado como locador apenas o embargado, Danilo Willianns Ramalho, ora agravante, o imóvel também era de propriedade de Paulo Eduardo Ramalho, seu pai, e de Núbia Neves Vieira, sua madrasta. Assim, conforme a matrícula do imóvel de fls. 99/104 dos autos dos embargos à execução, eram coproprietários do imóvel locado: Danilo Willianns Ramalho, Paulo Eduardo Ramalho e Núbia Neves Vieira. Em 20/11/2023, sobreveio o falecimento de Paulo Eduardo Ramalho, cujo inventário foi aberto em 01/12/2023, por meio do processo de nº 1020508-23.2023.8.26.0008.

Posteriormente, em 10/07/2024, foi ajuizada a ação de execução de título extrajudicial (1009760-98.2024.8.26.0006), constando no polo ativo somente Danilo Willianns Ramalho, enquanto locador.

Nos autos dos embargos à execução correlatos, autos de origem do

presente recurso, o embargado-agravante Danilo, em sede de impugnação ao feito, pediu a denunciação da lide para ampliar o polo passivo da ação. Dessa forma, objetivou a inclusão de Núbia Neves Vieira, sua madrasta e coproprietária do imóvel locado, bem como a inclusão de Anna Paula Souza Ramalho, sua irmã, filha de Paulo Eduardo Ramalho, e, portanto, herdeira.

O MM. Juízo a quo indeferiu o pedido nos seguintes termos:

“Indefiro o pedido de denunciação da lide, tendo em vista a discordância dos embargantes, além de que se discute questão contratual e somente o embargado celebrou o contrato com os embargantes.”

Com efeito, as ações fundadas em contrato de locação albergam relação pessoal. Logo, os referidos embargos à execução não estão vinculados à propriedade do imóvel, mas sim à posse que legitima a condição de locador no contrato de locação. Por decorrência lógica, a alegação de propriedade do imóvel, por si só, é insuficiente para justificar a denunciação da lide. A propósito, a denunciação da lide pretendida tampouco incide nas hipóteses previstas no art. 125 do Código de Processo Civil. Dessa forma, para proferir decisão sobre o mérito dos embargos à execução, basta a comprovação da relação locatícia e a existência de motivos legais que justifiquem ou não a cobrança dos aluguéis. Veja-se:

LOCAÇÃO. Fins não residenciais. Ação de despejo, cumulada com cobrança e pedido de anulação do contrato de locação. **A relação locatícia independe da propriedade do imóvel.** Contrato firmado pelo cônjuge do de cujus quando ainda figurava na posição de inventariante. Pagamento dos alugueres devidamente comprovados pelo locatário ao locador. Metade do valor dos alugueres revertidos em favor do atual inventariante, autor. Inadimplemento não configurado. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido.

(TJSP; Apelação Cível 1006934-95.2021.8.26.0009; Relator (a): Gilson Delgado Miranda; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/08/2023; Data de Registro: 16/08/2023 – grifo nosso)

Civil e processual. Ação de despejo cumulada com cobrança. Cumprimento de sentença. Insurgência do executado contra decisão que não conheceu em parte da impugnação ao cumprimento de sentença que

ofereceu, mas que, de qualquer modo, afirmou pela impossibilidade de suspensão do cumprimento de sentença. Observando-se, de um lado, que se trata de matéria de ordem pública e, de outro, que o tema pode ser enquadrado no inciso VII, do artigo 525, do Código de Processo Civil, não se pode dar guarida à tese que defende a relação de prejudicialidade entre a ação de despejo, a ação anulatória de contrato e as ações de usucapião propostas pelo ora agravante e pela agravada (e, por consequência, a suspensão do cumprimento de sentença da primeira até o julgamento das demais). **Validade do contrato de locação reconhecida no acórdão prolatado nos autos principais da ação de despejo (com trânsito em julgado). Na ação de despejo a discussão gira em torno da relação obrigacional entre locador e locatário, que prescinde da prova da propriedade do bem, enquanto na ação de usucapião a discussão é relativa ao direito real de propriedade. Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça e deste E. Tribunal. RECURSO DESPROVIDO.**

(TJSP; Agravo de Instrumento 2026831-51.2023.8.26.0000; Relator (a): Mourão Neto; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pedregulho - Vara Única; Data do Julgamento: 26/06/2023; Data de Registro: 28/06/2023 – grifo nosso)

Correta, portanto, a solução adotada pelo MM. Juízo *a quo*, ao indeferir o pedido denunciação da lide, devendo ser mantida a r. decisão agravada.

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

MARRONE SAMPAIO

Relator