



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000452405

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1005387-38.2020.8.26.0176, da Comarca de Embu das Artes, em que são apelantes LIBERATO PINTO (ESPÓLIO) e WAGNER REMIR PINTO (INVENTARIANTE), são apelados HUDSON SILVA CARVALHO (ESPÓLIO) e REGINA LUCIA DE OLIVEIRA ALMEIDA (INVENTARIANTE).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Sentença anulada de ofício, para reabertura da fase instrutória, com a expedição de mandado de constatação. Julgaram prejudicado o 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

Apelação Cível nº 1005387-38.2020.8.26.0176

Apelante: Espólio de Liberato Pinto

Apelado: Espólio de Hudson Silva Carvalho

Comarca: Embu das Artes

Voto nº 847

Apelação cível. Ação de despejo c/c cobrança. Sentença que julgou extinto o processo por força da coisa julgada. Recurso do autor pugnando pela procedência do pedido. Autor que embasa o pedido com base na mesma relação contratual, porém, inclui alegação de infração contratual por sublocação não autorizada e agrega à planilha de débito período de inadimplência diverso. Inexistência de coisa julgada. Sentença anulada de ofício, para reabertura da fase instrutória, com a expedição de mandado de constatação. Recurso prejudicado.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Espólio de Liberato Pinto contra a r. sentença de fls. 539/541, cujo relatório se adota, que, em ação de despejo cumulada com cobrança de aluguéis por ele ajuizada contra Espólio de Hudson Silva Carvalho, julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, nos moldes do artigo 485, inciso V, do Código de Processo Civil, em face da coisa julgada. Em razão da sucumbência, a parte autora foi condenada ao pagamento dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa, observado o benefício da gratuidade judiciária.

Apela o autor, requerendo a reforma do julgado. Alega que a sentença recorrida se equivocou ao concluir que as partes firmaram novo contrato de locação, apresentado pelo espólio recorrido somente na réplica. Aduz que a avença diz respeito ao contrato firmado entre as partes em 19/04/2000. Afirma que tal contrato “nada tem a ver com relação jurídica entabulada pelas partes. A bem da verdade, a referida avença diz respeito ao contrato firmado entre o então Hudson Silva Carvalho e a empresa locatária Master Pátio, em 18/10/2013”. Argumenta que tal contrato demonstra apenas a existência de sublocação irregular da área em questão pelo então locador, Hudson Silva Carvalho, à empresa Master Pátio. Assim, “este

fato não se confunde - em hipótese alguma - com o objeto desta ação, que trata especificamente do despejo por falta de pagamento e cobrança de aluguéis inadimplidos, em virtude do contrato firmado pelas partes em 19/04/2000 (fls. 15/16-19/22)". Nesse contexto, defende que não existe "novo" ou "segundo" contrato, até porque jamais fora celebrado com o espólio recorrente. Aduz, ainda, que "não se cogita a hipótese de 'coisa julgada face ao proferimento de sentença na qual ele acabou rescindido'. Isto porque, restou claro que o acordo entabulado entre as partes se referiu, apenas e tão-somente, ao pagamento dos aluguéis em atraso". Sustenta que houve continuidade automática do contrato de locação após o acordo, de forma que "o que se discute nesta ação é a inadimplência quanto aos pagamentos dos aluguéis vencidos no período posterior ao acordo entabulado entre as partes". Refutou, ainda, a tese de que o imóvel locado se encontra localizado em outra área, pois "há muito este argumento caiu por terra quando levantado na ação de despejo promovida por Liberato Pinto, em primeira e segunda instâncias (fls. 200/203-214/221)". Acrescenta que má-fé do espólio recorrido foi confirmada ante "a venda ilegal de parte da área locada (8.000 m²) ao sócio da empresa sublocatária, Master Pátio". Requer seja o pedido inicial julgado procedente (fls. 544/555).

Contrarrazões às fls. 559/566.

Decisão monocrática às fls. 568/571, da C. 31^a Câmara de Direito Privado, determinando a remessa dos autos à esta Câmara, preventiva.

Recurso tempestivo e isento de preparo.

É o relatório.

O recurso não comporta provimento.

Ao que consta, Espólio de Liberato Pinto ajuizou "ação de despejo cumulada com rescisão contratual e cobrança de aluguéis, com pedido de tutela de urgência" em face de Espólio de Hudson Silva Carvalho, afirmando que, Liberato

Pinto, na condição de possuidor da área descrita na matrícula nº 28.988, firmou, em 19/04/2000, contrato de locação com Hudson Silva Carvalho e Pátio Central S/C Ltda., tendo como objeto área medindo 8.000 m², localizada na Estrada da Ressaca, Bairro da Ressaca, Embu das Artes/SP, pelo valor mensal de R\$ 400,00, modificado, em abril de 2001, para R\$ 1.200,00. Aduziu que, a partir de 2002, o locatário deu início à estratégia de se apropriar do imóvel locado e da área remanescente, deixando de pagar os aluguéis. Afirmou que a área foi indevidamente sublocada à empresa Master Pátio e Estacionamento Ltda – ME que, coincidentemente, atua no mesmo ramo de atividade empresarial que atuava a locatária. Pediu “a total procedência da presente ação, mediante a rescisão do contrato de locação firmado pelas partes e declaração de extinção da relação locatícia, por falta de pagamento de aluguéis, sem prejuízo da condenação do espólio locatário ao pagamento dos aluguéis atrasados devidamente atualizados até a efetiva desocupação da área locada, na forma da lei”. Juntou planilha de cálculo com cobranças de alugueres vencidos a partir do ano de 2015.

O Juízo *a quo* julgou extinto o processo, sem resolução do mérito, por ofensa à coisa julgada, aos seguintes fundamentos:

“No caso em tela, os pedidos autorais foram formulados na inicial com base no contrato de locação que foi entabulado em 19 de abril de 2000 (fls. 15-16), com anexo contratual de reajuste de mensalidades datado de 27 de abril de 2001 (fls. 19-20).

Conforme informado em contestação, houve o anterior ajuizamento de ação de despejo com cobrança de aluguéis com base no contrato referido no parágrafo retro, sendo que na dita ação foi proferida sentença de procedência na que restou determinado o despejo da parte locatária com condenação ao pagamento de aluguéis (fls. 200-203).

Em instância recursal, a sentença foi mantida (fls. 216-228).

Em réplica à contestação, o requerente informou que, no cumprimento de sentença referente à anterior ação de despejo, as partes firmaram acordo, tendo estabelecido novo contrato de aluguel, cujas cópias foram apresentadas nestes autos (fls. 234-238), que teve início no dia 18 de outubro de 2013.

Ocorre que, como já dito, a presente ação foi ajuizada com base não no segundo contrato e mas sim no primeiro, sendo que este se encontra afetado pela coisa julgada face ao proferimento de

sentença na qual ele acabou rescindido. Da leitura do instrumento relativo ao segundo contrato, constata-se que não há qualquer menção ao fato de que ele se trata de uma prorrogação ou novação do primeira.

Apenas em sede de réplica à contestação, o requerente mencionou a existência do segundo contrato, de forma que ser considerado este em substituição ao anterior durante o andamento processual. Proceder de tal forma atentaria contra os direitos, previstos na Constituição Federal, ao contraditório e à ampla defesa que a parte contrária possui.

Desta forma, é de concluir que a presente ação foi ajuizada com base em contrato afetado por coisa julgada, de modo que a lide deve ser extinta sem análise do mérito. Se o autor entende que são devidos valores a título de aluguéis com base no segundo contrato de aluguéis, deverá formular pedido em ação própria, não sendo possível o aproveitamento dos atos processuais da presente ação”.

Com efeito, não se discute que a coisa julgada, como pressuposto processual negativo, confere à tutela jurisdicional a qualidade da imutabilidade, impedindo, por consequência, a repetição de demandas, *ex vi* do disposto no artigo 502 do Código de Processo Civil.

Todavia, não se verifica ofensa à coisa julgada no caso concreto.

Isto porque, Liberato Pinto ajuizou anterior ação de despejo por falta de pagamento em face de Hudson Silva Carvalho, com base no contrato celebrado em 19/04/2000, afirmando que, desde 27/10/2002, o requerido deixou de pagar o aluguel, pugnando pela rescisão do contrato de locação e a condenação do réu ao pagamento dos aluguéis em atraso (processo nº 0007447-35.2004.8.26.0152). O pedido foi julgado procedente por meio da sentença de fls. 214/215, confirmada em instância superior (fls. 216/219), que rescindiu o contrato de locação e decretou o despejo, ficando o réu condenado ao pagamento dos aluguéis vencidos desde 2002 até a efetiva desocupação, tudo corrigido monetariamente e acrescido de juros de 1% ao mês desde o vencimento.

O requerido sustentou em contestação que não ocupa mais o imóvel em razão da citada sentença. De outro lado, o autor, em réplica, mencionou que as

partes, na fase de cumprimento de sentença, celebraram acordo, mantendo-se, assim, vigente o contrato. Segundo o autor, para tanto, as partes convencionaram o pagamento de R\$ 20.000,00 em 20 parcelas mensais e consecutivas, vindo o processo a ser extinto “com fundamento na transação e remissão da dívida (art. 794, II, CPC/73)”.

De fato, o processo foi extinto com base no artigo 794, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973 (fl. 195). Por sua vez, no cumprimento de sentença nº 0007447-35.2004.8.26.0152, advindo da ação de despejo nº 1000056-12.2004.8.26.0152, houve mesmo homologação de acordo, em 13/10/2011, informação essa extraída por meio de consulta junto ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo.

Depreende-se, desse cenário, que, em tese, o acordo não colocou fim à relação locatícia, o que mantém hígido o interesse do locador em retomar o imóvel locado em caso de reiterado inadimplemento do locatário. Ademais, a ação de despejo anteriormente ajuizada também versou sobre falta de pagamento dos aluguéis desde 2002. O pedido foi julgado procedente e o réu foi condenado ao pagamento dos aluguéis vencidos desde 2002 até a efetiva desocupação. Nesta ação, o autor também menciona o inadimplemento desde 2002 e, do que se extrai da planilha anexada à inicial, pretende o recebimento dos alugueres vencidos a partir do ano de 2015.

Veja-se que o requerido não juntou prova sobre o cumprimento do mandado de despejo expedido no processo movido em 2004, tampouco apresentou o autor os termos do acordo que as partes celebraram no cumprimento de sentença originado dessa ação.

Nesse contexto, extrai-se que a relação jurídica de direito material travada entre as partes ainda se encontra pendente de solução, não tendo sido estabilizada por tutela jurisdicional anterior. De forma mais específica, o que se pretende na presente ação é o despejo em razão do inadimplemento dos alugueres

vencidos a partir do ano de 2015, conforme se extrai da planilha de fls. 133, assim como pela sublocação, em tese, não autorizada pelo locador, questão esta, frise-se, não suscitada na demanda anterior.

Ademais, a sentença se equivocou ao mencionar um segundo contrato celebrado entre as partes ao julgar extinto o processo. Na realidade, o contrato de fls. 234/238, citado na sentença, foi celebrado entre Hudson Silva Carvalho e Master - Pátios e Estacionamentos Ltda – ME, ou seja, não possui relação com a parte autora. O autor providenciou a sua juntada aos autos, a fim de comprovar que o contrato anteriormente celebrado entre as partes ainda se encontra vigente, pois teria o apelado sublocado “um terreno denominado lote 'b', situado na Estrada Vereador Norberto Vieira Diniz, 313, Chácara Embu Colonial, Cotia/SP ao terceiro, com início em 18/10/2013 e término em 17/10/2018.

O requerido sustenta que o contrato celebrado entre as partes diz respeito ao imóvel localizado na Estrada da Ressaca e que, todavia, a área que o apelante sustenta ter o apelado sublocado a terceiro se situa na Avenida Vereador Norberto Diniz, 313, Embu das Artes/SP. Ainda que o apelado insista na tese de suposta confusão entre endereços do imóvel objeto da locação, tem-se como questão superada que a área localizada na Estrada Vereador Norberto Viana Diniz faz parte do imóvel situado na Estrada da Ressaca. O requerido inclusive foi condenado por litigância de má-fé no agravo de instrumento nº 0589282-46.2010.826.0000 por insistir nesse tema com intuito manifestamente protelatório (fls. 220/221).

Sendo assim, respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o que se discute é a mesma relação contratual, todavia, nesta ação alega-se novo inadimplemento, com duplo fundamento, o que deve ser analisado, inclusive com a verificação se houve a desocupação do imóvel pelo requerido no curso da ação anterior.

Ante o exposto, ANULA-SE a sentença, determinando o retorno dos autos à origem, para reabertura da fase de instrução, com expedição de mandado



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de constatação, sem prejuízo da produção de outras provas que se fizerem pertinentes, prejudicado o apelo.

Considera-se prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que, em se tratando de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

MARRONE SAMPAIO
Relator