

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1002371-10.2019.8.26.0565**
 Classe - Assunto: **Consignatória de Aluguéis - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Cassio Mauricio Machado de Souza**
 Requerido: **Itaú Unibanco S/A**

Juíza Substituta: Dra. **Julia Gonçalves Cardoso**

Vistos.

CASSIO MAURICIO MACHADO DE SOUZA, FÁBIO ALVES DOS SANTOS e RCF RESTAURANTE EIRELI, pessoa jurídica de direito privado, com nome fantasia "Santo Graal", ajuizaram ação de consignação em pagamento de alugueres em face de **ITAÚ UNIBANCO S/A, HAMILTON DE OLIVEIRA ROSOLEM, DANIELLE PEÇANHA ROSOLÉM e RODRIGO RESENDE ROSOLÉM**, aduzindo, em síntese, que em 18/06/2013 o primeiro autor firmou com os três últimos corréus, pessoas físicas, contrato de locação do imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 1.103, esquina com Rua Antonio Dafré, nº 30, Bairro Barcelona, São Caetano do Sul, para a instalação do estabelecimento comercial coautor; que em 31/07/2015, por meio do 5ª aditivo firmado, o coautor Fabio ingressou no contrato como locatário; que pagam pelo aluguel o valor mensal de R\$ 8.691,81, sendo depositada a quantia de R\$5.038,92 em favor de Danielle e Rodrigo e a quantia de R\$ 3.652,89 em favor de Hamilton, esta em conta judicial diante da ordem de penhora nos autos nº 0019803-16.2006.8.26.0565, além do encargo correspondente ao IPTU no valor de R\$ 1.845,66; que as negociações sempre ocorreram com o corréu Hamilton e com a Sra. Célia Peçanha, mãe dos demais corréus. Seguiram narrando que em abril de 2014 foram surpreendidos com o ajuizamento de ação de reintegração de posse (processo nº 1002249-70.2014.8.26.0565) ajuizada pelo banco correquerido, na qual alegou ser proprietário do imóvel locado, acusando-lhes de instalação indevida no local; que em 14/06/2018 foram opostos contra o banco embargos de terceiro, nos quais o correquerido Hamilton obteve a medida liminar para manutenção provisória na posse e suspensão da ação de reintegração; e, por fim, em 06/07/2018 foram notificados pela coproprietária Maria Salomé Silva, que, por força de exercício do direito de preferência, ofereceu à empresa autora a compra da sua fração ideal de 1/6 do terreno objeto da matrícula nº 6.258 do 2º CRI, a qual foi adquirida. Esclareceram que, na efetivação da compra, ao solicitarem as certidões de propriedade dos imóveis que compõem o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contrato de locação, obtiveram a informação de que o Banco Itaú é proprietário de 5/6 do imóvel adquirido, bem como do imóvel sob a matrícula nº 14.061, esta estando apenas pendente de registro do distrato firmado com os ex-proprietários Antonio Ávila Espinosa e sua esposa Miriam. Afirmaram que, diante do exposto, não têm a certeza quem tem direito de locar os imóveis e receber as verbas decorrentes, por isso pugnaram pela consignação em pagamento dos valores mensais devidos para que sejam levantados pelo credor legítimo. Juntaram documentos a fls. 11/266.

A decisão de fls. 267 não reconheceu a conexão aduzida com as ações em trâmite na 4ª Vara Cível local e determinou a redistribuição livre dos autos, os quais foram recebidos por esta Vara, com o deferimento do depósito inicial e autorização da consignação dos demais valores periódicos até a sentença (fls. 272).

Os corrêus formam devidamente citados e apresentaram contestações com documentos a fls. 288/293, 302/312 e 452/472, na ordem a seguir:

O Itaú levantou a preliminar de ausência de requisitos para consignação, diante da falta de interesse de agir, alegando nunca ter participado das relações negociais com os "locatários", sem qualquer discussão sobre os valores a título de aluguel. No mérito, sustentou que não houve recusa ao recebimento dos valores dos aluguéis e que é o legítimo coproprietário dos imóveis locados, os quais foram recebido em dação em pagamento em 1998 para quitação do débito contraído junto à instituição financeira por Hamilton e Álvaro, até então coproprietários. Afirmou que somente em 2014 tomou conhecimento de que os autores tinham ingressado irregularmente nos imóveis, devendo os pagamentos noticiados serem feitos a seu favor a título de taxa de ocupação até a finalização do processo de reintegração de posse.

Já Hamilton levantou as preliminares de ilegitimidade ativa do RCF Restaurante e dos locatários, bem como ausência de interesse processual ante o ajuizamento da ação renovatória do contrato de locação. No mérito, afirmou que as ações de reintegração de posse e embargos de terceiro não interferem na relação de locação existente; que as averbações nº 30 a 34 realizadas na matrícula nº 6.285 são objeto de questionamento judicial em desfavor do Oficial do 1º Ofício de Imóveis (processo nº 10000002-21.2019.8.26.0540); que inexistente qualquer disputa acerca dos valores percebidos da locação realizada e que o fato dos autores receberem em seu estabelecimento visitas de diversos Oficiais de Justiça para a efetivação de intimação da penhora do imóvel reforça a tese que é o proprietário do imóvel no domínio, aduzindo, por fim, que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
6ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pretensão dos autores é deixar os locadores sem dinheiro para forçá-los a um acordo na ação renovatória. Pugnou pela improcedência da demanda e condenação da parte autora nas penas por litigância de má-fé.

Danielle e Rodrigo, também, levantaram a preliminar de falta de interesse de agir, ante a ausência de notificação ou qualquer medida interpelativa apresentada por terceiro estranho ao contrato de locação. No mérito, sustentaram a regularidade do contrato pactuado que deve ser cumprido em sua integralidade com observância ao princípio da do boa-fé objetiva, invocando a aplicação da *supressio* em relação ao consentimento e realização dos pagamentos mensais dos aluguéis em favor dos correqueridos desde 2014.

Foi requerida a fls. 492/493 e 622 a extinção do feito em decorrência da parte autora não ter realizado o depósito inicial.

Em seguida, os autores informaram a fls. 623 o cumprimento da ordem proferida na decisão de fls. 272.

Réplica a fls. 630/642.

Regularização da representação processual dos corréus Danielle e Rodrigo a fls. 647/651, os quais, após, requereram antecipação de tutela para o levantamento do valor depositado nos autos, oferecendo um veículo como garantia e os direitos que recaem sobre o imóvel locado (fls. 652/654).

O réu Hamilton apresentou tréplica a fls. 656/670, reiterando a tese de defesa e peticionando novamente a fls. 702/703, a fim de informar que foi deferida, em sede de recurso, a averbação, na matrícula do imóvel, da existência dos embargos de terceiro opostos por ele.

Manifestação dos corréus Danielle e Rodrigo a fls. 712.

Comprovante de depósito judicial a fls. 717.

É o relatório.

FUNDAMENTO E DECIDO.

Inicialmente, em relação à justiça gratuita requerida a fls. 453/454, indefiro o pedido, haja vista que os requeridos Danielle e Rodrigo não juntaram aos autos qualquer documento indiciário da hipossuficiência econômica alegada. Pelo contrário, as circunstâncias e os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
6ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

elementos até então apresentados evidenciam que o conceito de pobreza invocado pela parte não é aquele que justifica a concessão do privilégio.

Observo que os corréus auferem aluguel mensal em valor superior a cinco salários mínimos, afirmam ser coproprietários do imóvel em que foi estabelecida a locação, oferecem bem móvel para garantia do juízo, além do Rodrigo se declarar empresário (fls. 494/621, 650/651 e 655). Por tudo isso, é de rigor afastar-se a presunção relativa de pobreza alegada, que está sujeita ao controle judicial, principalmente quando as circunstâncias elidem a alegação de que não dispõem de recursos necessários para a tutela de seus interesses em Juízo sem prejuízo de seu sustento e de sua família.

Prosseguindo, o feito comporta julgamento imediato, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, porque só resta resolução de matéria de direito, sendo que, quanto às matérias de fato, as provas constantes dos autos são suficientes para o deslinde da controvérsia, não sendo necessária a produção de outras.

Afasto a preliminar de legitimidade ativa dos coautores Cássio e Fábio porque, conquanto dependa de análise judicial a dúvida por eles levantada, não há qualquer ressalva quanto à sua legitimidade, enquanto locatários do imóvel para buscar a consignação dos locativos e demais encargos. Portanto, ante a pertinência subjetiva com o direito material ora discutida, são legítimos interessados na propositura da presente demanda.

De outro modo, acolho a preliminar de ilegitimidade ativa da empresa coautora RCF Restaurante, notadamente porque, em consonância com as linhas acima, não figura como parte na relação jurídica firmada com os corréus, pessoas físicas, ora locadores, mas tão somente como estabelecimento instalado no local, consoante a própria narrativa dos autores no último parágrafo de fls. 2. Ademais, não se extrai dos aditamentos contratuais carreados a fls. 36/44 que tenha ocorrido a expressa cessão da locação à empresa autora, conforme dispõe o art. 13 da Lei nº 8.245/91.

Neste sentido:

APELAÇÃO. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Ação de revisão contratual c.c. consignação em pagamento. Extinção. Indeferimento da inicial. RECONVENÇÃO. Ilegitimidade de parte ativa. Reconhecimento. Hipótese em que somente o titular que celebrou o contrato tem legitimidade para figurar no polo ativo da demanda. Rescisão contratual. Arbitramento de aluguéis em favor



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da apelada pelo uso do imóvel em 0,5%. RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE por ausência de condições de admissibilidade. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO NA PARTE CONHECIDA. (TJSP; Apl. 0006077-68.2011.8.26.0348; Relatora Rosangela Telles; 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 02/12/2014; Data de Registro: 03/12/2014) – grifei.

As preliminares de ausência de requisitos para consignação e falta de interesse de agir confundem-se com o mérito e com ele serão analisadas a seguir.

Sendo assim, o pedido inicial é improcedente.

Insta consignar que a ação de consignação em pagamento é instrumento processual para viabilização de uma forma de pagamento indireto, sendo cabível quando há recusa injustificada do recebimento do crédito, quando não encontrado o credor, quando há dúvida razoável para quem se deva pagar, ou, ainda, se pender litígio sobre o objeto do pagamento, consoante o artigo 335 do Código Civil, ratificado pelo art. 547 do CPC, quando há dúvida sobre quem deva legitimamente receber o pagamento. Portanto, sua finalidade é, basicamente, possibilitar a exoneração do autor/devedor da obrigação, sem que se olvide da sua natureza dúplice, conforme o artigo 545, § 2º, do CPC.

Além da matéria de direito, na ação de consignação de aluguel a matéria de fato estará adstrita àquelas descritas no art. 67, V, alíneas "a" a "d" da Lei nº 8.245/91. Confira-se:

Art. 67. Na ação que objetivar o pagamento dos aluguéis e acessórios da locação mediante consignação, será observado o seguinte:

(...)

V - a contestação do locador, além da defesa de direito que possa caber, ficará adstrita, quanto à matéria de fato, a:

- a) não ter havido recusa ou mora em receber a quantia devida;*
- b) ter sido justa a recusa;*
- c) não ter sido efetuado o depósito no prazo ou no lugar do pagamento;*
- d) não ter sido o depósito integral;*

A parte autora alega que, em decorrência das ações em trâmite na 4ª Vara Cível local (reintegração de posse e embargos de terceiro), das certidões de propriedades em favor do Banco correquerido, bem como das constantes visitas de Oficiais de Justiça com o intuito de intimar o correquerido Hamilton acerca das penhoras realizadas sobre bem locado, há dúvida sobre quem deve receber as verbas locatícias (art. 547 do CPC).

O réu Itaú aduz expressamente *"nunca ter participado das relações negociais dos*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

autores com os locatários corrêus, o Banco nunca discutiu valores a título de aluguel e, portanto, torna-se impossível aceitar eventual pedido" (fls. 290). Afirma, também, que diante da copropriedade existente e da ilegalidade do contrato de locação o pedido inicial é improcedente, no entanto, requer que os pagamentos sejam realizados em seu favor a título de taxa de ocupação do imóvel (fls. 292).

O réu Hamilton alega que *"não havendo dúvida acerca dos personagens que integram o contrato de locação, tem-se que legítimos os locadores para receberem os valores advindos do aluguel. Portanto, eventual discussão acerca da propriedade não serve de fundamento para Ação de Consignação em Pagamento de Alugueres, o que enseja, desde logo, na improcedência desta ação." (fls. 303). Informa, ainda, que obteve êxito em seu pedido liminar na ação de embargos de terceiro, na qual lhe foi conferida a manutenção da posse provisória no imóvel, com determinação de suspensão da ação de reintegração de posse, não havendo, assim, dúvida razoável quanto aos legítimos credores (fls. 308).*

Por sua vez, os corrêus Danielle e Rodrigo ratificam a tese de ausência de dúvida razoável quanto aos beneficiários dos aluguéis, mormente ante a inexistência de notificação ou qualquer outra medida apresentada por terceiro estranho ao contrato, afirmando que a natureza da relação jurídica incidente sobre o contrato de locação não se confunde com a natureza jurídica da propriedade do imóvel.

Como se observa, deflui dos autos existir acirrada litigiosidade no que toca à propriedade e à posse dos imóveis registrados sob as matrículas nº 6.258 e nº 14.061, nas quais, atualmente, constam como coproprietários o Banco Itaú S/A e RCF Restaurante Ltda, junto ao primeiro imóvel (Av. 34 e R. 36 – fls. 55/56), e Antonio Avila Espinosa e Miriam Dias Avila, junto ao segundo (R. 07, R. 8 - fls. 60), sendo certo que, em relação ao segundo bem, foi lavrada Escritura Pública de Rescisão de Venda e Compra (fls. 162/167), em que se tornou sem efeito a negociação de venda e compra, com o retorno do domínio do imóvel ao Banco Itaú, sem, contudo, constar a referida transação no respectivo registro do imóvel.

Sem embargo das questões que são objeto de análise nas ações possessórias em trâmite, vale ressaltar que o objeto em litígio nestes autos versa, tão-somente, sobre a relação estabelecida entre os litigantes por força do contrato de locação, conforme já apontado por esta magistrada a fls. 267.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
6ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Frise-se ser incontroversa a relação jurídica existente entre as partes, consoante se depreende do contrato de locação e aditamentos acostados aos autos (fls. 30/44).

Assim, ainda que penda decisão acerca da propriedade e posse do imóvel, a locação envolve essencialmente o exercício da posse direta do bem, portanto, pode ser locador aquele que é possuidor, não se apresentando como requisito a qualidade de proprietário.

Neste sentido:

APELAÇÃO. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA. ILEGITIMIDADE ATIVA "AD CAUSAM". INOCORRÊNCIA. TITULARIDADE DOMINIAL. DESNECESSIDADE. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO. É de se observar que o contrato de locação possui natureza pessoal, de forma que quem tem legitimidade para propor ação de cobrança de aluguel é o locador, e não o proprietário do imóvel, ou seja, a legitimidade para o ajuizamento da causa não decorre do domínio do bem objeto da locação, mas do fato de ter locado. Além disso, a Lei nº 8.245/1991 não estabelece a titularidade do imóvel como requisito para a locação. (TJSP, Apl. nº 0008189-41.2014.8.26.0045, 31ª Câmara de Direito Privado, Rel. Adilson de Araujo, j. 07/06/2016) - grifei.

LOCAÇÃO. Ação de despejo por falta de pagamento c.c. cobrança de aluguéis e acessórios da locação julgada procedente. Apelo do réu. Efeito suspensivo indeferido. Inteligência do art. 58, inciso V, da Lei de Locações. Ausência de interposição de recurso de agravo de instrumento contra a r. decisão que recebeu o apelo. Legitimidade de parte ativa. Locação que pode ser pactuada até mesmo pelo mero possuidor, não se exigindo seja o locador o proprietário do bem. Alegação de pagamento dos aluguéis e encargos cobrados que não foram comprovados. Inadimplemento do locatário caracterizado. Despesas de energia elétrica geradas na vigência do pacto locatício que devem ser suportadas pelo locatário, na ausência de estipulação em sentido diverso. [...] Apelo desprovido. (TJSP, Apl. nº 4005734-44.2013.8.26.0506, 29ª Câmara de Direito Privado, Carlos Dias Motta, j. 17/02/2016) - grifei.

Ademais, o contrato de locação possui natureza pessoal e, por força do princípio da relatividade dos contratos, produz efeito apenas entre os contratantes, não havendo por que se cogitar, nesta conformidade, que os alugueis deveriam ser pagos a outra pessoa que não os próprios locadores.

Saliente-se que até o presente momento não há sentença transitada em julgado



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

acerca de os locadores terem, ou não, a posse do imóvel no momento em que celebraram a locação.

Some-se o fato de que o Banco Itaú é taxativo ao informar que não participou da relação contratual entabulada e tampouco discutiu valores a título de aluguel. Além disso, cotejando a petição inicial da ação de reintegração de posse juntada a fls. 66/78, verifica-se que não há pedido de indenização pela ocupação do bem ou sequer para que os aluguéis pagos a terceiros, ora corréus, sejam direcionados ao autor daquela ação, como uma espécie de perdas e danos.

De modo que resta indene de dúvida inexistir reivindicação para que os pagamentos dos aluguéis fossem feitos a terceiro estranho ao contrato de locação (suposto proprietário) e, conseqüentemente, não haver litígio sobre a titularidade da verba locatícia.

Registre-se, por oportuno, que é inadequada a manifestação do Banco réu junto ao último parágrafo de fls. 292 ao aduzir, somente na presente ação de procedimento especial, que os pagamentos noticiados pelos autores *devem ser feitos à título de Taxa de Ocupação até que o processo de reintegração seja finalizado*, pois o estreito rito adotado não permite tal análise, o que não impede que, querendo, caso venha a ser reintegrado na posse do imóvel do bem, busque obter, oportunamente, a reparação de eventuais prejuízos pela via adequada.

Assim, extrai-se dos documentos carreados aos autos que, até o momento, não há nada que leve a concluir pela invalidade ou ineficácia do contrato de locação, sendo os locadores, repito, os titulares do crédito decorrente dessa contratação, por consequência lógica.

À vista de tais considerações, a dúvida levantada agora pelos locatários, ao propor a presente demanda consignatória, não se justifica, mormente porque, além de estarem se defendendo desde o ano de 2014 contra a ação de reintegração de posse do imóvel locado, firmaram com os locadores em 8.8.2014 o 4º Aditamento Contratual, no qual foram beneficiados com a redução de aproximadamente 40% sobre o valor do aluguel mensal, que passou de R\$ 12.200,00 para R\$ 7.000,00 (Cláusula Primeira – fls. 38); ou seja, a parte autora vem procedendo aproximadamente há cinco anos os pagamentos diretamente aos locadores, com pleno conhecimento da questão levantada em relação à propriedade e posse do imóvel, de modo que não demonstrou qualquer alteração posterior que desse supedâneo à dúvida sobre a quem deve ser realizado o pagamento do respectivo aluguel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Neste sentido:

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. OFENSA AO ART. 535, II, DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. INTERVENÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO. AUSÊNCIA. NULIDADE ABSOLUTA. NÃO-OCORRÊNCIA. INCAPACIDADE DO PRIMEIRO RECORRIDO NÃO-DEMONSTRADA. AFERIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARGÜIÇÃO PELA RECORRENTE. ILEGITIMIDADE. FALTA DE INTERESSE JURÍDICO. DÚVIDA QUANTO À PESSOA DO LOCADOR. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO. (...) 4. Não há interesse no ajuizamento de ação consignatória quando não-demonstrada de forma clara e precisa a existência de dúvida quanto à legitimidade do primeiro recorrido para receber os aluguéis, mormente quando da leitura da petição inicial infere-se que os pagamentos foram regularmente realizados por mais de 2 (dois) anos e tal fato foi, inclusive, admitido pelo locador. 5. Recurso especial conhecido e improvido. (REsp 949.476/RJ, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 04/12/2008, DJe 02/02/2009)

Desse modo, por ora, não há razão fática ou jurídica, com o condão de justificar o acolhimento da pretensão inicial, cuja improcedência decorre da ausência de preenchimento dos requisitos descritos nos incisos do art. 335 do Código Civil c.c art. 67, V, alíneas "a" a "d", da Lei nº 8.245/91.

Por fim, no tocante à litigância de má-fé, não vislumbro nos autos conduta de nenhuma das partes que se configure como aquela descrita no artigo 80 do Código de Processo Civil. O direito era controvertido entre as partes e cada qual usou sua argumentação para defendê-lo. Constitucionalmente garantido o acesso à Justiça, não se configura abuso de direito a discussão sobre a existência de direitos, desde que não se recorra a subterfúgios com o fito de prejudicar a parte contrária ou induzir o juízo a erro. Eis que a improcedência ou procedência do pedido pela análise da prova colhida nos autos não se confunde com a conduta processual reprovável.

Por estas razões e tudo mais o que dos autos consta:

1) **ACOLHO** a preliminar ilegitimidade ativa da empresa coautora RCF RESTAURANTE EIRELI e **JULGO EXTINTO** o processo, sem resolução do mérito, nos termos do art. 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, condenando tal autora ao pagamento das custas e despesas proporcionais, bem como honorários aos advogados dos requeridos, no montante



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL

FORO DE SÃO CAETANO DO SUL

6ª VARA CÍVEL

PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de R\$ 1.000,00 (deste montante, caberá 1/3 ao advogado do corréu Hamilton, 1/3 ao advogado do Itaú e 1/3 ao advogado de Danielle e Rodrigo).

2) **JULGO IMPROCEDENTE O PEDIDO**, resolvendo o mérito com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, e condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 20% sobre o valor depositado nos autos (deste montante, caberá 1/3 ao advogado do corréu Hamilton, 1/3 ao advogado do Itaú e 1/3 ao advogado de Danielle e Rodrigo), tendo em vista a complexidade da controvérsia e do trabalho desenvolvido, nos termos do art. 85, § 2º, do CPC.

Fls. 652/654 e 712: indefiro o pedido liminar. Há, como a própria análise dos fatos e a existência de múltiplas demandas entre as partes não deixam dúvida, extrema litigiosidade entre as partes, sendo os fatos altamente controvertidos. Por outro lado, os valores que vêm sendo depositados nos autos são expressivos (mais de R\$ 5.000,00 ao mês) e as garantias oferecidas pelos peticionantes são de duvidosa liquidez: os direitos que têm sobre o bem locado são o próprio objeto da controvérsia, carecendo, assim, de certeza. Já o veículo oferecido em caução é antigo (ano/modelo 2011/2012), não foi trazida avaliação do mesmo e, ainda que esta tivesse sido juntada, é de conhecimento notório que o bem sofre grande desvalorização a cada ano, sendo que a litigiosidade existente sugere que a demanda pode prosseguir ainda por algum tempo (a título de ilustração, vale lembrar que a ação de reintegração de posse, ajuizada em 2014, não foi sentenciada até o momento). Além disso, o certificado de licenciamento trazido não é sequer do presente exercício, mas sim de 2018 (fls. 655). Enfim, nenhuma das garantias oferecidas se mostra idônea. Deste modo, a cautela recomenda que o levantamento dos valores depositados aguarde o trânsito em julgado.

Caso haja interposição de recurso de apelação, intime-se a parte contrária para apresentar contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 1.010, § 1º, do Código de Processo Civil). Mesmo sem elas, certificado o necessário, com as nossas homenagens, remetam-se os autos ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (artigo 1.010, § 3º, do Código de Processo Civil).

Para fins de recurso, deverá ser recolhido o preparo no importe de 4% sobre o valor da condenação, se houver, ou caso não haja, ou não seja possível desde logo apurar o montante, sobre o valor atualizado da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
FORO DE SÃO CAETANO DO SUL
6ª VARA CÍVEL
PRAÇA DOUTOR JOVIANO PACHECO DE AGUIRRE, S/N, São
Caetano do Sul - SP - CEP 09581-540
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Se for o caso, fixo os honorários advocatícios no máximo da tabela vigente do convênio PGE/OAB, devendo, após o trânsito em julgado, ser expedida a respectiva certidão de honorários advocatícios.

Após o trânsito em julgado, aguarde-se provocação da parte interessada, em cartório, por 30 dias.

Em caso de cumprimento de sentença, deverá proceder ao cadastramento da petição como incidente, contendo nome completo, CPF ou CNPJ das partes, e demonstrativo do débito atualizado com o 1. índice de correção monetária adotado; 2. juros aplicados e respectivas taxas; 3. termos inicial e final utilizados; 4. periodicidade de capitalização dos juros, se for o caso; 5. especificação de descontos (requisitos do art. 524 do CPC/2015).

Decorrido o prazo sem providências, arquivem-se os autos.

Fls. 287: Defiro; desconsiderem-se a petição e documento de fls. 281/283.

P.R.I.C.

São Caetano do Sul, 02 de outubro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA.**