

2



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

134

ACÓRDÃO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
ACÓRDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA  
REGISTRADO(A) SOB Nº



\*03195394\*

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 990.10.321173-1, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ANTONIO JOSÉ CHRISTOVAM (JUSTIÇA GRATUITA) sendo apelado COMÉRCIO E SERVIÇOS COMPLEXO 2023 LTDA.

**ACORDAM**, em 26ª 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 FELIPE FERREIRA (Presidente) e VIANNA COTRIM.

São Paulo, 15 de setembro de 2010.

ANDREATA RIZZO  
RELATOR

13<sup>2</sup>

1

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado – 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

Comarca: São Paulo - 33ª Vara Cível

Apelante: Antonio José Christovam

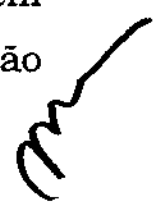
Apelada: Comércio e Serviços Complexo 2023 Ltda.

**VOTO Nº 26.691**

**Despejo por falta de pagamento, infração contratual e cobrança – Ilegitimidade ativa do autor – Falência de empresa havida por sucessão hereditária – Perda de possibilidade de administrar o bem ou dele dispor – Revocatória promovida pela falida contra o autor e terceiros adquirentes de imóvel – Procedência – Arrecadação em favor da massa e determinação do depósito dos aluguéis em juízo – Desimportância da distinção entre a figura do locador e do proprietário – Recurso improvido.**

Ação de despejo de imóvel comercial por infração contratual, falta de pagamento e cobrança de aluguéis, julgada extinta, sem resolução do mérito, pela sentença de folhas 896/899, relatório adotado.

Apelou o vencido. Sustentou, em resumo, que não há, nos autos, prova ou decisão



2

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado – 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

judicial a indicar que os contratos foram rescindidos, daí emergindo soberana a legitimidade ativa “ad causam”. Ademais, é o detentor da maioria das cotas sociais da empresa São Christovam, por força de partilha amigável havida nos autos do inventário de Savério Christovam. Disse, também, que a figura do locador não se confunde com a do proprietário e citou jurisprudência nesse sentido. Afirmou que, após a prolação da sentença na ação revocatória, não perdeu a posse dos imóveis. Insistiu na falta de comprovação do pagamento de aluguéis pelo inquilino. Em suma, pleiteou a procedência do pedido inicial.

Recurso, regularmente, processado.

**É o relatório.**

A sentença não comporta alteração.

Na hipótese, cuida-se de verificar se o autor tem, ou não, legitimidade para a propositura da ação.

Não há dúvida que a figura do locador não se confunde com a do proprietário, admitindo-se o manejo da ação por aquele, sem ostentar a titularidade da coisa.



3

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado – 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

Aqui o apelante se intitulou locador e proprietário do imóvel.


Isto porque, segundo se observa, na qualidade de herdeiro de Savério Christovam, recebeu, dentre outras coisas, a totalidade das cotas sociais de firmas comerciais, dentre elas Mudanças São Christovam, seu ativo e passivo, haveres, fundo de comércio etc. (fls. 858).

A partilha amigável foi homologada e transitou em julgado.

Entrementes, a referida empresa teve a sua falência decretada em 24 de maio de 1989 e, nesse estado, o devedor perdeu o direito de administrar os seus bens ou deles dispor.

E o contrato, que é posterior à data da quebra, ou seja, 24 de outubro de 2003, teve por objeto imóvel integrante do rol dos bens que pertenciam à massa.

Ademais, conforme amplamente demonstrado, a falida promoveu, e ganhou, ação




4

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado - 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

revocatória contra o apelante e outros, ao cabo da qual anuladas escritura pública de compra e venda, tendo por objeto prédio transacionado entre os réus, seus registros e matrículas **“arrecadando-se os imóveis respectivos na posse do correu Christovam para a Massa falida, conforme descritos na inicial”** (fls. 411) e, ainda, determinando **“que os alugueres do imóvel passem a ser depositados em juízo”** (fls. 412).

Do cotejo desses elementos, fácil perceber que, a partir do momento da decretação da falência, o apelante, titular de todos os haveres da empresa, já não mais poderia administrar os seus bens ou deles dispor. E, igualmente, a contar da procedência da revocatória, com a arrecadação do imóvel alugado, a anulação dos registros imobiliários e o depósito compulsório dos aluguéis, o autor perdeu a titularidade e a qualidade de possuidor.

Como sublinhou o magistrado **“diante do mencionado julgado, todos os direitos relativos aos imóveis, inclusive aqueles decorrentes do contrato de locação firmado, passaram a ser titularizados pela Massa Falida, sendo que o autor não é parte legítima para figurar no polo ativo da presente”** (fls. 898).



5


**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado - 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

Desnecessário aprofundar-se na discussão a respeito da permissibilidade do só locador figurar no polo ativo da relação de direito material e, nessa qualidade, assumir a titularidade da ação de despejo.

Como dito, o apelante, após a quebra, perdeu condições pessoais e jurídicas para contratar com terceiros, situação que mais se convalidou, ainda, com a arrecadação determinada pelo juízo revocatório falencial.

Diz o artigo 135, da Lei 11.101/05 que **“a sentença que julgar procedente a ação revocatória determinará o retorno dos bens à massa falida em espécie, com todos os acessórios”**.

Comentando o dispositivo em apreço, Manoel Justino Bezerra Filho, com a habitual precisão, ensina que **“o efeito da sentença é o de restabelecer a possibilidade executiva sobre o bem que for objeto do negócio e que passa a ser susceptível de arrematação”** (Lei de Recuperação de Empresas e Falências, Ed. RT, pg. 329).



6

**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**Seção de Direito Privado – 26ª Câmara**  
**APELAÇÃO SEM REVISÃO Nº 990.10.321173-1**

Por tudo quanto ficou exposto, não convencido do desacerto da decisão extintiva, nego provimento ao recurso.

  
**ANDREATTA RIZZO**  
**Relator**