

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1001740-68.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**
 Embargante: **Ailton Ferdinando Souza Gonçalves e outro**
 Embargado: **Valdir Ronaldo Garcia e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Felipe Scherer Borborema**

Ailton Ferdinando Souza Gonçalves e Zenilda Aparecida da Silva Gonçalves opõem embargos de terceiro contra Valdir Ronaldo Garcia e RGV Patrimonial Ltda EPP, pedindo tutela judicial em relação ao imóvel que teriam adquirido de boa-fé em 20.05.07 e que foi arrematado pela segunda embargada nos autos principais.

Os embargos foram recebidos, fls. 58/60, com tutela possessória, ocasião em que o juízo determinou a citação de todos os arrematantes, incluindo de ofício, no pólo passivo, Rodolfo Aparecido Apolari e Derval Alberto Costola.

Contestação de Valdir Ronaldo Garcia, às fls. 85/91, alegando que o imóvel responde pelo débito, vez que a caução foi averbada no registro de imóveis.

Contestação de RGV Patrimonial Ltda EPP, Rodolfo Aparecido Apolari e Derval Alberto Costola, às fls. 104/109, com o mesmo argumento do co-embargado.

Réplica às fls. 143/149.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Os embargantes celebraram compromisso de compra e venda do imóvel em

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

20.05.2007, conforme instrumento de fls. 15/19.

Todavia, desde 26.12.2005 estava averbada, na matrícula do imóvel, conforme fls. 99/100, a caução por meio da qual o referido bem foi dado em garantia de um contrato de locação.

Tal averbação gera presunção absoluta de conhecimento por terceiros, inclusive os embargantes, a propósito da existência dessa garantia locatícia.

Sobre as garantias da locação, dispunha o art. 39 da Lei nº 8.245/91, na redação anterior à Lei nº 12.112/09: "salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel."

Tal eficácia não foi alterada pela Lei nº 12.112/09, que promoveu mudança da redação apenas explicativa: "salvo disposição contratual em contrário, qualquer das garantias da locação se estende até a efetiva devolução do imóvel, ainda que prorrogada a locação por prazo indeterminado, por força desta Lei".

Cabe lembrar que "ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece" (art. 3º, DL nº 4.657/42).

Se é assim, ante a expressa redação da lei, então, com todas as vênias aos embargantes, não podem eles alegar desconhecimento a respeito do fato de que o imóvel estava objetivamente vinculado, como garantia de pagamento, aos débitos locatícios, ainda que posteriores ao prazo inicialmente contratado para a relação locatícia, como fizeram às fls. 144.

Ao constatarem, no registro de imóveis, a existência de uma garantia locatícia vinculando aquele bem a um débito, o mínimo exigível dos embargantes é que tivessem procurado o locador a fim de verificar se havia alguma pendência relativa aquele contrato, bem como verificado se, no contrato de locação, havia alguma "disposição contratual em contrário" à regra do art. 39 da Lei de Locações.

O imóvel, ainda que alienado a terceiros, responde pela dívida da locação, dívida esta que justamente é a perseguida nos autos principais, conforme fls. 25/29.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Consequentemente, não há direito a ser tutelado em favor dos embargantes.

Quanto ao pedido de arbitramento de aluguel, formulado pelos embargados-arrematantes, deverá, se o caso, ser objeto de ação própria.

Ante o exposto, REJEITO os embargos de terceiro e CONDENO os embargantes nas verbas sucumbenciais, arbitrados os honorários, por equidade, em R\$ 5.000,00, sendo R\$ 2.500,00 para o advogado do embargado Valdir Ronaldo Garcia e R\$ 2.500,00 para o advogado dos demais embargados.

P.R.I.

São Carlos, 19 de abril de 2016.

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