



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
 R. Sorbone, 375, . - Centreville
 CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
 Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **0016972-45.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Suspensão do Processo**
 Embargante: **Instituto de Idiomas Sao Carlos Sc Ltda**
 Embargado: **Unibanco União de Bancos Brasileiros Sa e outros**

INSTITUTO DE IDIOMAS SÃO CARLOS SC LTDA. ajuizou ação de embargos de terceiro contra **UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.**, atual **BANCO ITAÚ S.A.**, **ANTONIO DE SOUZA SAMPAIO e TEREZINHA MILLER SAMPAIO**, alegando, em resumo, ser locatária de longa data do imóvel penhorado em ação de execução exercendo nele atividades comerciais. Diante da possível arrematação do bem por terceiro, em leilão eletrônico, sofre ameaça de ter sua posse esbulhada e turbada, já que a lei de locação vigente outorga ao novo proprietário o direito de denunciar a locação. Assim, requer a concessão de liminar para restituição e desconstituição da penhora lavrando em seguida o auto de manutenção provisória de posse do embargante, e por fim que seja julgada procedente a demanda perpetuando os efeitos da tutela antecipada.

Em cumprimento a despacho (fls.72) novos documentos foram juntados.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O embargante é locatário do imóvel penhorado em execução promovida em desfavor do proprietário locador.

Não se trata de bem fora de comércio. Ao invés disso, o imóvel pode alienado a qualquer momento pelo proprietário, que responde perante a locatária pelo descumprimento do contrato de locação. Igualmente assim, não obsta a alienação forçada, em certame licitatório, com o objetivo de produzir recursos financeiros para atendimento de dívida do proprietário.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL

R. Sorbone, 375, . - Centreville

CEP: 13560-760 - São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Trata-se de contrato não averbado na matrícula, desprovido de eficácia perante terceiro adquirente.

Conforme a Lei de Locação Predial Urbana, 8.245/91:

Art. 8 - Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo primeiro - Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

Parágrafo segundo - A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo-se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Não deixa de ser inusitada a iniciativa do embargante, pois produz o seguinte raciocínio: ao proprietário que esteja ou venha a sofrer execução, basta alugar o imóvel (ou prorrogar a locação), que conseguir afastar a execução sobre ele.

Se o locatário entender que tem direito a se manter na posse, deverá discutir a questão com o eventual arrematante, se e quando ocorrer a alienação judicial, o que por enquanto é uma hipótese (o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo recentemente anulou a arrematação). Se o locatário entender que o locador não pode alienar o imóvel, deverá discutir com o adquirente, se e quando houver alienação. Mas não pode impedir a execução (que é ato do Estado, para acerto de relação jurídica de débito e crédito), da mesma forma que não pode impedir a alienação, embora possa fazer valer eventual direito de permanência no imóvel (se a locação tiver eficácia perante terceiro adquirente) ou agir contra o locador, para haver indenização por perdas e danos.

O embargante não é senhor (proprietário) do imóvel, algo erroneamente afirmado a fls. 3. E sua posse decorre da locação, sem se incompatibilizar com a execução e a penhora. Daí a inoportunidade da medida ajuizada. Afinal, o que há de ser provado na ação de embargos de terceiro, além da medida executiva em si, é a *incompatibilidade do direito do embargante com a execução pendente*, como diz Humberto Theodoro Júnior (Curso de Direito Processual Civil - Procedimentos Especiais de Jurisdição Contenciosa, Ed. Forense, 45ª ed., 2013, pág. 284), incompatibilidade concretamente inexistente.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. Sorbone, 375, . - Centreville
CEP: 13560-760 - São Carlos - SP
Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Diante do exposto, indefiro a petição inicial e julgo extinto o processo, nos termos do artigo 267, inciso I, do Código de Processo Civil.

Custas pelo embargante.

P.R.I.C.

São Carlos, 15 de janeiro de 2014.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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