


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0001540-20.2012.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens**
 Embargante: **Master Automação Industrial São Carlos Ltda Epp**
 Embargado: **Banco do Brasil Sa e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Master Automação Industrial São Carlos Ltda. EPP ajuizou embargos de terceiro contra **Banco do Brasil S/A e Resimol de São Carlos Indústria e Comércio Ltda.** alegando, em síntese, que em janeiro de 2012 obteve informação de que o embargado Banco do Brasil movera ação contra a empresa embargada, em 2002, e que tal demanda estava em fase de execução, tendo sido realizada a arrematação, com expedição de mandado de imissão na posse do imóvel por ela locado, objeto da matrícula nº 5.112 do Registro de Imóveis local.

Informa que o imóvel está alugado por ela desde junho de 2006, onde realiza suas atividades industriais normais. Argumenta que a desocupação implicará sérios problemas de ordem patrimonial, tributária e trabalhista. Discorreu sobre os direitos na condição de locatária não cientificada. Requereu, em caráter liminar, a suspensão da imissão na posse pelo embargado e, no mérito, a procedência dos embargos, obstando-se a desocupação. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória de urgência foi indeferido porque nos autos da execução o pleito já havia sido acolhido.

O **Banco do Brasil S/A** foi citado e contestou alegando, em suma, que os contratos de locação encartados não provam a relação locatícia desde 2016, pois o contrato mais antigo é de 2008. Os recibos de locação apresentados não têm reconhecimento de firma. Ademais, argumenta que na matrícula do imóvel arrematada, antes mesmo dos contratos de locação mencionados pela embargante, já constavam os registros de duas


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

hipotecas em favor do embargado (R. 07 e 08), além de diversas penhoras. Diz ainda que em 2007 levou-se a efeito avaliação no imóvel e, caso a embargante já fosse a locatária, teria tomado conhecimento da ação naquela oportunidade. Sustenta, por fim, que cumpriu o disposto na Lei de Locações, observando-se que o contrato de locação não foi inscrito na matrícula do bem locado.

Determinou-se a citação por edital da embargada **Resimol de São Carlos Indústria e Comércio Ltda.** Mas, em razão de inércia da embargante, que não providenciou os meios necessários, houve extinção do processo, sem resolução do mérito.

As partes, conquanto instadas, não manifestaram interesse na produção de provas.

É o relatório.
Fundamento e decidido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, bastando as alegações das partes e os documentos juntados para o pronto desate do litígio.

Os embargos são improcedentes.

Mesmo que se admita a locação do imóvel pela embargante do imóvel arrematado nos autos da execução, desde 2006, à luz da documentação por ela apresentada, cabe assinalar que, na matrícula do imóvel, antes disso, já constavam os registros de duas hipotecas (R. 07 e 08) em favor do banco embargado. Ademais, a ação de execução movida pela instituição financeira em face da locadora é do ano de 2002. Ainda, a avaliação do imóvel, para fins de alienação em hasta pública, é de 2007.

Logo, sob qualquer ângulo, não podia a embargante alegar ignorância quanto ao crédito do embargado e, de resto, em relação à possibilidade de, em razão de inadimplemento da locadora, ser o imóvel locado arrematado, o que repercutiria no contrato de locação em curso.

Além disso, cabe salientar que a locatária, em caso de alienação, somente teria direito ao respeito do cumprimento do contrato por prazo determinado caso tivesse promovido a regular averbação junto à matrícula do imóvel, para que a cláusula de vigência gerasse efeitos *erga omnes* (incluindo-se o embargado), o que não ocorreu no caso


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

em apreço. O contrato de locação não inscrito na matrícula do imóvel locado produz efeitos apenas entre os contratantes.

Com efeito, estabelece o art. 8º da Lei nº 8.245/1991: *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.*

Por fim, acrescente-se que também não compõe a causa de pedir suposta violação de direito de preferência da locatária, o que poderia caracterizar motivo idôneo para obstar a imissão na posse, desde que respeitado o artigo 33, da mesma Lei: *O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.*

Ante o exposto, **julgo improcedentes os embargos de terceiro, extinguindo-se o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Traslade-se cópia desta decisão para a ação de execução nº 1.678/2002 (fl. 148), a fim de que seja revogada a proibição de imissão na posse, caso ainda não procedida.

Condeno a embargante a pagar as custas processuais e honorários advocatícios, fixados por equidade em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), nos termos do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 23 de janeiro de 2017.

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