



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000314817

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003647-45.2023.8.26.0045, da Comarca de Arujá, em que é apelante JOSÉ IVO DE OLIVEIRA, são apelados MANOELA EDINEIA DA SILVA URAKAWA, MANOELA EDINEIA DA SILVA 36555109858 - ME (JB MATERIAIS) e EDEVALSON BEZERRA DA SILVA.

ACORDAM, em 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente) E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 25 de março de 2025

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

RELATORA

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

VOTO N° : 33.647
APELAÇÃO N° : 1003647-45.2023.8.26.0045
COMARCA : ARUJÁ - 1ª VARA CÍVEL
APELANTE : JOSÉ IVO DE OLIVEIRA
APELADOS : MANOELA EDINEIA DA SILVA URAKAWA E OUTROS
JUIZ : GUILHERME LOPES ALVES PEREIRA

EMBARGOS DE TERCEIRO. Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança. Contrato de locação de imóvel comercial firmado em 15 de novembro de 2014. Inadimplemento de alugueis e encargos vencidos a partir de julho de 2016. Fase de cumprimento de sentença. Mandado de despejo recebido pelo terceiro embargante Edevalson, não cumprido. SENTENÇA de acolhimento dos Embargos, com a anulação da sentença proferida no processo nº 1001525-35.2018.8.26.0045 e dos atos praticados no Incidente de Cumprimento de Sentença nº 0001102-19.2023.8.26.0045. APELAÇÃO do exequente embargado, que visa à anulação da sentença por ausência de fundamentação, pugnando no mérito pela rejeição dos Embargos. EXAME: nulidade acenada não configurada. Adoção de entendimento diverso daquele pretendido pela parte, mediante fundamentação concisa, que não implica nulidade da sentença a pretexto de ausência de fundamentação. Questões de fato e de direito efetivamente examinadas na sentença, "ex vi" do artigo 489 do Código de Processo Civil. Terceiros embargantes que justificam a regularidade da posse do imóvel com base em "Contrato de Cessão de Quotas de Sociedade Limitada à Vista" e em "Instrumento Particular de Transferência de Direitos Possessórios e Obrigações de Imóvel", firmados respectivamente no dia 20 de maio de 2017 e no dia 17 de junho de 2020, ambos com os locatários do imóvel. "Transferência de Direitos Possessórios" efetuada sem a anuência do locador e em data posterior à inadimplência de alugueis e ao ajuizamento da Ação de Despejo c.c. Cobrança. Posse legítima não evidenciada. Relação locatícia que possui natureza obrigacional, e não real. Comprovação do domínio sobre o imóvel locado que não configura requisito para a locação. Sentença proferida na Ação principal com trânsito em julgado certificado no dia 15 de maio de 2024. Inconformismos no tocante que devem ser veiculados pelas vias adequadas para a desconstituição da coisa julgada. Eventual prejuízo sofrido pelos possuidores em decorrência do cumprimento da ordem de despejo que poderá ser reclamado de quem entender de direito também pelas vias próprias. Rejeição dos Embargos de Terceiro que se faz de rigor. Sentença reformada. RECURSO PROVIDO.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Vistos.

Trata-se de Embargos opostos pelos apelados, na condição de terceiros, visando afastar a ordem de despejo proferida no Incidente nº 0001102-19.2023.8.26.0045, instaurado para o cumprimento da sentença proferida na Ação de Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança nº 1001525-35.2018.8.26.0045, ajuizada pelo apelante contra Emerson Fernando de Oliveira Silva e Anderson de Oliveira Moraes, sob a argumentação de que “... o autor Edevalson adquiriu os direitos possessórios do imóvel localizado à Avenida Railda Alves de Oliveira, nº27, no Parque Rodrigo Barreto, em 17/06/2020, e que no local já funcionava a empresa Varejão Arujá Materiais de Construções Ltda desde 20/05/2017, adquirindo os autores 50% da referida empresa. Relatam que, posteriormente, adquiriram a outra metade da empresa e, com ela, a posse do local, pelo montante de R\$190.000,00. Narram os autores que a propriedade do local era da Imobiliária e Construtora Continental Ltda, conforme consta da matrícula do imóvel, e que procuraram a empresa para aquisição da titularidade, sendo informados de que o imóvel seria objeto de ação de reintegração de posse contra a pessoa do requerido, o que nunca ocorreu. Informam que tomaram conhecimento de que o requerido ajuizou ação de despejo contra os antigos donos da empresa Varejão Arujá Materiais de Construções Ltda, que foi julgada parcialmente procedente, atualmente em fase de cumprimento de sentença (processo nº 0001102-19.2023), com ordem de desocupação do imóvel, e que nunca foram citados. Pretendem a manutenção da posse sobre o bem e a suspensão da ordem de despejo”, conforme relatado na fl. 126.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

O MM. Juiz “*a quo*” proferiu a r. sentença apelada, decidindo “*in verbis*”: “... *extingo o processo com exame do mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, e JULGO PROCEDENTES os embargos de terceiro para o fim reconhecer a posse de boa-fé dos embargantes e, em consequência, anular a sentença proferida na demanda nº 1001525-35.2018.8.26.0045, bem como o cumprimento de sentença nº 0001102-19.2023.8.26.0045 em trâmite perante esta Vara. Translade-se cópia desta sentença para os autos nº 1001525-35.2018.8.26.0045, bem como para o cumprimento de sentença nº 0001102-19.2023.8.26.0045 em trâmite perante esta Vara. Condeno a parte ré ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios, que fixo em 10% do valor atualizado da causa, na forma do artigo 85, § 2º, do CPC*” (“*sic*”, fls. 126/129).

Os Embargos de Declaração opostos pelo exequente embargado foram parcialmente acolhidos, nos seguintes termos: “... *Trata-se de embargos de declaração interpostos pelo réu às fls.131/136, ao argumento de que a contestação foi protocolada de forma tempestiva. Assiste razão ao embargante, de modo que ACOLHO EM PARTE os embargos de declaração interpostos para o fim de considerar tempestiva a peça defensiva, revogando o decreto de revelia. No entanto, mantenho o decreto de procedência da sentença de fls.126/129, considerando-se que todos os pontos relevantes para o seu julgamento foram considerados, não sendo a revelia a causa motivadora da procedência do pedido autoral*” (fls. 131/136 e 138).

Inconformado, apela o exequente embargado visando à anulação da sentença por ausência de fundamentação, insistindo no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

mérito pela reforma para a rejeição dos Embargos, sob a argumentação de que a Ação de Despejo c.c. Cobrança, ajuizada contra Emerson Fernando de Oliveira Silva e Anderson de Oliveira Moraes, foi julgada parcialmente procedente, somente o correquerido Anderson apelou, mas o Recurso foi julgado deserto; a sentença transitou em julgado; os requeridos Emerson e Anderson apresentaram defesas nos dias 10 de agosto de 2018 e 28 de março de 2019, enquanto a suposta aquisição de direitos sobre o imóvel e comércio ocorreu somente em 17 de junho de 2020; o bem não estava “*livre e desembaraçado de qualquer restrição*”, como constante da cláusula 3ª do contrato; os terceiros embargantes não adotaram as cautelas necessárias na conclusão do negócio, já que com uma simples consulta ao “*Google*” e ao “*site*” do TJSP verificariam que os cedentes respondiam a várias ações; os requeridos Anderson e Emerson são conhecidos em Arujá por aplicarem diversos golpes e, no caso, venderam para os terceiros aquilo que não lhes pertencia; não há nos autos prova da aquisição de boa-fé, já que não foi juntado um comprovante bancário sequer; os contratos juntados pelos terceiros são nulos (fls. 141/160).

Anotado o Recurso (fl. 344), os terceiros embargantes apresentaram contrarrazões pugnando pela manutenção da sentença (fls. 347/358).

É o relatório, adotado o de fls. 126/127.

A Apelação comporta conhecimento, porquanto observados os requisitos de admissibilidade (v. artigos 1.009 e seguintes do Código de Processo Civil).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

De início, rejeita-se a arguição de nulidade da sentença a pretexto de ausência de fundamentação, vez que a motivação concisa não gera, por si só, a cogitada nulidade. Não se vislumbra ofensa ao artigo 93, inciso IX, da Constituição Federal, tampouco ao artigo 489, §1º, do Código de Processo Civil, não se havendo mesmo falar em vício apto a configurar o acenado prejuízo.

Na verdade, verifica-se que o MM. Juiz “*a quo*” decidiu todas as questões suscitadas pelas partes de forma justificada, sendo de rigor observar que não está o julgador obrigado a rebater, um a um, todos os pontos arguidos no arrazoadado, bastando a explicação dos motivos norteadores do convencimento.

Quanto ao mérito, embora o entendimento do douto sentenciante, a r. sentença apelada comporta mesmo reforma.

Pelo que se infere das manifestações das partes em cotejo com a documentação constante dos autos, o terceiro embargante Edevalson, ora apelado, firmou, na condição de cessionário, um “***Contrato de Cessão de Quotas de Sociedade Limitada à Vista***” com Emerson Fernando de Oliveira Silva, pessoa alheia à lide, na condição de cedente, no dia **20 de maio de 2017**, tendo como objeto a **cessão de cinquenta por cento (50%) das quotas sociais da Empresa Varejão Barreto Arujá Materiais de Construção Ltda.**, com sede na Avenida Railda Alves de Oliveira, 27, Parque Rodrigo Barreto, em Arujá, neste Estado, pelo preço de R\$ 5.000,00, figurando Anderson de Oliveira Moraes, também alheio ao processo, como



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

“*sócio remanescente*” (fls. 29/31). Consta que o terceiro embargante Edevalson, na condição de “*promitente cessionário comprador*”, firmou também um “***Instrumento Particular de Transferência de Direitos Possessórios e Obrigações de Imóvel***” com Anderson, na condição de “*cedente vendedor*” e de “*legítimo promissário e possuidor do ponto comercial e do terreno a ser vendido, através de contrato de compra e venda*”, no dia 17 de junho de 2020, tendo como objeto o **terreno e o ponto comercial** situados na Avenida Railda Alves de Oliveira, 27, Parque Rodrigo Barreto, em Arujá, neste Estado, pelo preço de R\$ 170.000,00, a ser pago mediante entrada de R\$ 9.000,00 no dia 11 de junho de 2020 e o saldo em vinte e três (23) parcelas de R\$ 7.000,00 cada, a serem pagas no dia 11 de cada mês (fls. 26/28).

Segundo a inicial, “... *na época da aquisição*”, o terceiro embargante Edevalson foi informado de que o imóvel pertencia a Imobiliária e Construtora Continental Ltda., mas o cedente tinha posse mansa, pacífica e de boa-fé há mais de ano e dia; desde maio de 2020 ele passou a conviver em união estável com a terceira embargante Manoela, também apelada, que, em meados de 2022, constituiu a Empresa JB Materiais de Construção; o casal construiu dois (2) cômodos no terreno e, além de manter o comércio, passou a residir no local; embora quisessem adquirir a propriedade do imóvel, foram informados de que o bem estava gravado com indisponibilidade; a proprietária Imobiliária e Construtora Continental Ltda. informou que ajuizaria Ação de Reintegração ou Reinvidicatória contra o exequente embargado José; posteriormente, foram surpreendidos com a notícia da existência de Ação de Despejo ajuizada pelo exequente embargado José contra Anderson e Fernando; a ordem de despejo não pode prosperar,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

pois José não é proprietário do imóvel e, além disso, Anderson e Emerson há muito não ocupam o bem; souberam que José ia devolver amigavelmente a posse do bem à proprietária, mas, antes, repassou para Anderson e Emerson; são legítimos possuidores do bem, não participaram da Ação de Despejo e estão sofrendo constrição indevida; em 09 de junho de 2022 foi proferida decisão na Ação Civil Pública nº 0003769-81.2000.8.26.0045, ajuizada contra a proprietária Imobiliária e Construtora Continental Ltda., determinando a indisponibilidade de seus bens e a suspensão de todas as Ações de Despejo, Reintegrações de Posse e Usucapião; por essa razão, o Incidente de Cumprimento de Sentença deve ter seu andamento suspenso; devem ser suspensas as medidas constritivas e expedido mandado de manutenção na posse (fls. 1/15).

Para a prova de suas alegações, os terceiros embargantes juntaram com a inicial documentos pessoais, contas de consumo de energia elétrica, relativas a maio e junho de 2023, referentes à unidade consumidora instalada no imóvel em discussão (fls. 24/25), cópia do “*Contrato de Cessão de Quotas de Sociedade Limitada à Vista*” e do “*Instrumento Particular de Transferência de Direitos Possessórios e Obrigações de Imóvel*” (fls. 26/28 e 29/31), comprovante de inscrição e de situação cadastral da Empresa Varejão Barreto Arujá Materiais de Construção Ltda. (fl. 32) e da Microempresa JB Materiais (Manoela Edineia da Silva, fl. 33), cópia de matrícula de imóvel (fls. 34/35) e cópia de decisões proferidas no Incidente nº 0001102-19.2023.8.26.0045 e no processo nº 0003769-81.2000.8.26.0045 (fls. 36/37 e 38/47).

Por oportuno, salienta-se que não foram juntados



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

qualquer comprovante de pagamento dos negócios jurídicos alegados.

Em relação à Ação principal (Despejo por Falta de Pagamento c.c. Cobrança nº 1001525-35.2018.8.26.0045), foi ajuizada pelo exequente embargado, José Ivo de Oliveira, contra Emerson Fernando de Oliveira Silva e Anderson de Oliveira Moraes, fundamentada no inadimplemento dos demandados locatários em relação aos alugueis mensais vencidos desde 15 de julho de 2016, avençados em contrato de locação com fins comerciais firmado no dia 15 de novembro de 2014, com prazo de trinta e seis (36) meses. Citados, os requeridos Emerson e Anderson apresentaram contestação em 03 de outubro de 2018 e em 28 de março de 2019, alegando que firmaram com o autor José, além do contrato de locação, contrato de compra e venda de ponto comercial e mercadorias, este já quitado e o primeiro resolvido “*há muito*”, tendo sido ajustada a locação verbal com a Empresa Varejão Barreto Arujá Materiais, no mesmo valor do contrato escrito anterior, sem previsão de encargos e com prazo de vigência indeterminado. Emerson aduziu ainda que “... *sequer faz parte do quadro de sócios da pessoa jurídica que funciona no local, já que em 04/04/2016 cedeu suas cotas da pessoa jurídica a terceiros*” (fls. 43/55 e 149/152 do processo nº 1001525-35.2018.8.26.0045).

Apesar das alegações dos demandados, o fato é que o douto sentenciante reconheceu que “... *Não há qualquer documento que indique a resolução do contrato de locação ora debatido, assim como nem sequer há indícios da celebração de um contrato verbal de locação em nome da pessoa jurídica dos réus*” (“*sic*”, fl. 388), e julgou Ação parcialmente procedente para declarar rescindido o contrato de locação, com prazo de

quinze (15) dias para desocupação voluntária, e condenar os demandados no pagamento dos alugueis e encargos vencidos no período de julho de 2016 a maio de 2018, e outros vincendos (fls. 386/389). Somente o correquerido Anderson apelou, mas o Recurso foi julgado deserto, tendo sido **certificado o trânsito em julgado no dia 15 de maio de 2024** (fls. 392/412, 475/480 e 482).

Embora não se ignore o entendimento do C. Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, em regra, ordem de despejo não consubstancia constrição judicial suscetível de discussão via Embargos de Terceiro (REsp n. 1.714.870/SP, AgInt no REsp 1802412/SP e REsp 326.063/MT), o fato é que o acolhimento da pretensão formulada nessa via, voltada à manutenção dos terceiros na posse do bem, pressupõe a demonstração da posse legítima e distinta do locatário despejado.

No caso em exame, esses elementos não se acham evidenciados, mormente porque, ainda que se considere que Emerson e Anderson tenham adquirido “*ponto comercial*” de José Ivo, abrangendo toda a mercadoria (“*venda de portas fechadas*”, como constante do ajuste, v. fls. 149/152 do processo nº 1001525-35.2018.8.26.0045), não poderiam vender ou transferir direitos possessórios a outrem, tanto que, na mesma data, firmaram contrato de locação do imóvel, com expressa vedação à “... *sublocação, cessão ou transferência deste contrato, bem como o empréstimo, parcial ou total do imóvel locado, que dependerão também de prévia e expressa anuência do locador*” (“*sic*”, cláusula sexta, fls. 153/155).

Aliás, também não se pode olvidar que a Ação de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Despejo c.c. Cobrança foi ajuizada em 2018, em razão de inadimplemento a partir de 2016, portanto em data anterior ao “*Instrumento Particular de Transferência de Direitos Possessórios e Obrigações de Imóvel*”, firmado em junho de 2020.

Ressalta-se que, tratando-se de direito obrigacional, e não real, pouco importa a titularidade do domínio para a formalização da locação, sendo irrelevante portanto a alegação de que o imóvel não poderia ser locado por pertencer a terceiro alheio aos autos. Aliás, a exigência da prova da propriedade do imóvel objeto da locação só tem lugar nas hipóteses previstas no artigo 60 da Lei nº 8.245/91.

Outrossim, não se pode ignorar que a sentença proferida na Ação de Despejo c.c. Cobrança transitou em julgado, de modo que, eventuais inconformismos no tocante devem ser veiculados pelas vias adequadas para a desconstituição da coisa julgada, sendo juridicamente inviável cogitar da anulação da sentença proferida na fase de conhecimento do processo nº 1001525-35.2018.8.26.0045 e dos atos praticados no Incidente de Cumprimento de Sentença nº 0001102-19.2023.8.26.0045.

Por fim, caso entendam pertinente, é certo que os terceiros embargantes poderão exigir a reparação de eventuais danos sofridos pelo cumprimento da ordem de despejo contra quem entender de direito pelas vias próprias.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

A propósito, eis a Jurisprudência:

1015460-74.2023.8.26.0011

Classe/Assunto: *Apelação Cível / Locação de Imóvel*

Relator(a): *Andrade Neto*

Comarca: *São Paulo*

Órgão julgador: *32ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *07/03/2025*

Data de publicação: *07/03/2025*

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL – EMBARGOS DE TERCEIRO – OCUPANTE DE IMÓVEL COMERCIAL SUJEITO A ORDEM DE DESPEJO EMANADA DE AÇÃO PROPOSTA CONTRA O LOCATÁRIO – ALEGAÇÃO DE SUCESSÃO NA RELAÇÃO LOCATÍCIA APÓS AQUISIÇÃO, DE BOA-FÉ, DO FUNDO DE COMÉRCIO PERTENCENTE AO ANTIGO LOCATÁRIO – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE PRÉVIA E EXPRESSA AUTORIZAÇÃO DA LOCADORA – ART. 13 DA LEI 8.245/91 – AUSÊNCIA DE POSSE LEGÍTIMA CAPAZ DE AFASTAR ORDEM JUDICIAL DE DESPEJO, MORMENTE ANTE O INADIMPLEMENTO INCONTROVERSO DAS OBRIGAÇÕES LOCATÍCIAS, CUJO DIREITO DE PURGAR A MORA INDICADA PELA LOCADORA/APELADA SEQUER FOI COGITADO PELA AUTORA/APELANTE - EMBARGOS DE TERCEIRO IMPROCEDENTES - SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO

2358203-08.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: *Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento*

Relator(a): *Adilson de Araujo*

Comarca: *Suzano*

Órgão julgador: *31ª Câmara de Direito Privado*

Data do julgamento: *13/02/2025*

Data de publicação: *13/02/2025*

Ementa: Direito civil e processual civil. Agravo de instrumento. Ação de despejo por falta de pagamento. Terceiro ocupante sem vínculo contratual. Sublocação não autorizada. Impossibilidade de obstar o cumprimento da ordem de despejo. Recurso desprovido. I. Caso em exame 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão em que o Juiz deferiu tutela de urgência para determinar a desocupação de imóvel comercial em cumprimento de sentença de acordo homologado em ação de despejo por falta de pagamento. II. Questão em exame 2. São duas as questões em discussão: (i) definir se o terceiro ocupante tem legitimidade para impedir o cumprimento da ordem de despejo; (ii) estabelecer se a sublocação não autorizada pelo locador pode gerar efeitos jurídicos em favor do ocupante. III. Razões de decidir 3. O terceiro ocupante não integra a relação locatícia e não comprova vínculo jurídico com o locador, limitando-se a alegar ocupação com base em permissão do locatário. 4. A sublocação ou cessão de direitos sem autorização expressa do locador é juridicamente ineficaz e não gera direito à permanência no imóvel. 5. O não cumprimento do acordo entre locador e locatário resultou na retomada do imóvel, e a ordem de despejo abrange qualquer ocupante que não detenha posse legítima. 6. O agravante não apresentou documentação comprobatória da relação jurídica alegada, descumprindo determinação judicial para tanto. 7. O prejuízo econômico do terceiro ocupante, decorrente da desocupação, não justifica a modificação da decisão judicial e deve ser discutido em ação própria. IV. Dispositivo e tese 8. Recurso de agravo de instrumento desprovido. Teses de julgamento: "1. A ocupação de imóvel por

terceiro sem vínculo jurídico com o locador, decorrente de sublocação não autorizada, não impede o cumprimento da ordem de despejo. 2. A ausência de comprovação documental da relação jurídica alegada pelo terceiro ocupante inviabiliza sua inclusão no polo passivo da ação de despejo. 3. O cumprimento da ordem de despejo não pode ser obstado por interesse econômico de terceiro ocupante sem respaldo jurídico no contrato de locação.". ————— *Dispositivos relevantes citados: n/a. Jurisprudência relevante citada: TJSP, Agravo de Instrumento 2278379-97.2024.8.26.0000, Rel. João Antunes, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 16/10/2024; Apelação Cível 1001239-18.2020.8.26.0003, Rel. Mário Daccache, 29ª Câmara de Direito Privado, j. 30/09/2024; Apelação Cível 1005299-08.2023.8.26.0010, Rel. Antônio Nascimento, 26ª Câmara de Direito Privado, j. 29/05/2024; Agravo de Instrumento 0000612-11.2018.8.26.0000, Rel. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 05/04/2018.*

2278379-97.2024.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Despejo por Inadimplemento

Relator(a): João Antunes

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16/10/2024

Data de publicação: 16/10/2024

Ementa: Agravo de Instrumento – Locação residencial – Ação de Despejo por Infração Contratual e Falta de Pagamento cumulada com cobrança – Tutela de urgência - Ocupação por terceiro que não firmou contrato com a locadora - Contrato de locação que proíbe a transferência, a cessão ou sublocação do imóvel - Ocupação tida por irregular - Ordem de despejo que, no caso, pode ser executada contra o locatário, o sublocatário ou qualquer ocupante do imóvel - Decisão reformada – Recurso provido.

1009685-63.2019.8.26.0320

Classe/Assunto: Apelação Cível / Locação de Imóvel

Relator(a): Claudia Menge

Comarca: Limeira

Órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 13/01/2022

Data de publicação: 13/01/2022

*Ementa: APELAÇÃO. Locação de imóvel. Finalidade comercial. Embargos à execução. Sentença de improcedência. - Cerceamento de defesa. Inocorrência. Prova oral descabida ou desnecessária para comprovação pretendida pelos apelantes. Nulidade da sentença não caracterizada. - Impugnação ao deferimento de benefícios de justiça gratuita aos apelados. Argumentos fáticos que não obstaram o deferimento em primeiro grau e não se contrapõem à manutenção nesta sede recursal. - **Contrato de venda do ponto comercial não implica transferência da posição contratual na locação. Locadores que não anuíram quer com a venda do fundo de comércio, quer com a cessão da posição contratual dos locatários.** Preservação da responsabilidade da locatária e do fiador originais. - Conclusão diversa que depende da celebração de instrumento escrito. Inadmitida anuência tácita. - Multa compensatória. Inaplicabilidade para a hipótese de inadimplemento de alugueis e encargos da locação. Valor que deve ser excluído do crédito exequendo. Recurso provido em parte, com modificação parcial da disciplina acerca da responsabilidade pelas verbas de sucumbência.*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para rejeitar os Embargos, arcando os terceiros embargantes com o pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, que são arbitrados em dez por cento (10%) do valor atualizado da causa, “*ex vi*” do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, dá-se provimento ao Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora