



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321688

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2354127-38.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDER ORTEGA GAMBINI, é agravado JZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA..

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO. V.U.***, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° : 33.463
AGRAVO N° : 2354127-38.2024.8.26.0000
COMARCA : SÃO PAULO - CENTRAL - 41ª VARA CÍVEL
AGRAVANTE : EDER ORTEGA GAMBINI
AGRAVADA : JZ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.
INTERESSADAS: FEDERAÇÃO PAULISTA DE MALHA E OUTRAS
JUÍZA : PRISCILLA MIWA KUMODE

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Embargos de Terceiro. Execução de Título Extrajudicial fundada em contrato de prestação de serviços advocatícios. Arrematação do imóvel de propriedade da executada. Terceiro embargante que firmou contrato de locação de imóvel não residencial com a Empresa executada, alegando não ter sido informado quanto ao procedimento de expropriação do imóvel em questão. DECISÃO que deferiu o pedido de tutela de urgência para a suspensão da ordem de desocupação do imóvel, mas tão somente pelo prazo de noventa (90) dias. INCONFORMISMO do terceiro embargante deduzido no Recurso, visando à suspensão do mandado de desocupação até o sentenciamento dos Embargos, autorizado o depósito judicial do valor dos aluguéis. EXAME: Probabilidade do direito e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo bem evidenciados. Pedido de tutela que comporta deferimento. Inteligência do artigo 300 do Código de Processo Civil. Decisão reformada. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos dos Embargos de Terceiro, que o agravante opôs contra Jz Administração e Participações Ltda., proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nas fls. 499/500 dos autos principais.

Argumenta o agravante, em resumo, que firmou contrato de locação imóvel não residencial com a Empresa Federação Paulista de Malha, no dia 23 de maio de 2022; foi expedido

mandado de desocupação do imóvel em questão, tendo em vista a arrematação do bem pela Empresa agravada, nos autos da Execução movida por Maria Vanda Andrade da Silva contra a Empresa locadora; não foi cientificado quanto ao praxeamento do imóvel; cabia à arrematante o ajuizamento de Ação autônoma de despejo, visto que a locatária é terceira estranha aos autos da Execução; estão presentes os requisitos necessários para o deferimento da tutela de urgência (fls. 1/14).

Recebido o Recurso sem o efeito suspensivo (fl. 522), a Empresa agravada apresentou contraminuta (fls. 525/534).

É o relatório.

Conforme já relatado, cuida-se de **Agravo de Instrumento** interposto contra decisão nos autos dos Embargos de Terceiro, que o agravante opôs contra Jz Administração e Participações Ltda., proferida pelo MM. Juiz “*a quo*” nos termos seguintes:

“Vistos. Ciência acerca do recolhimento das custas iniciais, bem como da sua vinculação aos autos. Numa análise perfunctória, cabível para este momento processual, vislumbro início de prova documental que possa sustentar o pedido em apreço, nos termos do artigo 678 do Código de Processo Civil, na medida em que, pelo que se observa dos autos, o autor se encontra na posse do imóvel em razão do contrato de locação entabulado com a executada, de modo que, em sede de cognição sumária, se verifica suficientemente provado o domínio ou a posse sobre o bem constrito. Destarte, hei por bem deferir o pedido liminar, mas somente pelo prazo de 90 dias a contar do recebimento do mandado de imissão na posse, nos termos do art. 8º da Lei de Locações, pois o contrato não estava registrado, a locação não foi mencionada em edital e a arrematação é forma de aquisição

originária, dispensando-se as obrigações contratuais e a necessidade de mover ação de despejo pelo arrematante. Nesse sentido: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS DE TERCEIRO. Decisão agravada que indeferiu o pedido de efeito suspensivo, determinando o cumprimento do mandado de imissão na posse. Inconformismo da embargante, locatária. Descabimento. Imóvel arrematado que está locado à embargante. Imissão na posse concedida na ação de extinção de condomínio c.c. alienação judicial, sem oposição oportuna da locatária, que fora devidamente intimada. Locação que não fora averbada na matrícula do imóvel, não sendo oponível ao arrematante. Contrato de locação fora devidamente denunciado. Desnecessidade da propositura de ação de despejo para ingresso da arrematante no imóvel, uma vez que se trata de forma de aquisição originária. Aplicação do artigo 903, §3º do CPC. Arrematante não pode ser prejudicada em razão do fato de o estabelecimento comercial da locatária ocupar dois imóveis distintos, uma vez que esta circunstância não era de seu conhecimento. Decisão mantida. Recurso desprovido.(TJSP; Agravo de Instrumento 2332723-62.2023.8.26.0000; Relator (a):Hertha Helena de Oliveira; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André -8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 19/03/2024; Data de Registro: 19/03/2024) Translade-se cópia desta decisão para os autos da execução, bem como cadastre-se o embargante como terceiro interessado naqueles autos. Cite-se o embargado, na pessoa do advogado constituído, para oferecer contestação no prazo de 15 (quinze) dias, findo o qual se seguirá o procedimento comum, conforme previsto no artigo 679 do Código de Processo Civil. Int.” (“sic”, fls. 499/500 dos autos principais).

Embora o entendimento do MM. Juiz “a quo”, a r. decisão deve ser reformada.

Impõe-se observar que em sede de Agravo de Instrumento interposto contra decisão que indefere pedido de tutela de urgência, cabe tão somente o exame dos requisitos ensejadores da medida, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

A propósito, o artigo 300 do Código de Processo Civil possibilita ao Magistrado, a requerimento da parte, antecipar total ou parcialmente os efeitos da tutela pretendida, mas desde que existam elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso vertente, embora a arrematação do imóvel pela Empresa Jz Administração e Participações Ltda., ora agravada, consta que o terceiro embargante firmou contrato de locação imóvel não residencial com a Empresa Federação Paulista de Malha, no dia 23 de maio de 2022, pelo prazo de sessenta (60) meses (fls. 423/427 dos autos principais).

Contudo, o embargante tomou ciência quanto à arrematação do imóvel pela Empresa agravada, em razão da Notificação Extrajudicial encaminhada no dia 12 de setembro de 2024, comunicando ao locatário embargante que deveria efetuar o pagamento da taxa de ocupação do imóvel diretamente para a Empresa arrematante, até a expedição do auto de arrematação e de imissão na posse (fls. 428/432 dos autos principais).

Tais circunstâncias autorizavam mesmo a concessão da tutela pretendida, para suspender o cumprimento do mandado de desocupação do imóvel até o sentenciamento do feito, condicionada a suspensão ao depósito judicial dos locativos mensais, mesmo porque a decisão não apresenta, nesse ponto, perigo de irreversibilidade.

Resta o acolhimento do Recurso por conseguinte.

A propósito, eis a Jurisprudência:

2070408-16.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Compra e Venda

Relator(a): Salles Rossi

Comarca: Praia Grande

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/06/2022

Data de publicação: 30/06/2022

Ementa: em>EMBARGOS DE TERCEIRO – IMISSÃO DE POSSE – Decisão que recebeu os embargos opostos pelo locatário, a eles concedendo efeito suspensivo – **Recurso interposto pela embargado/arrematante – Não acolhimento - Existência de contrato de locação comercial, prorrogado por prazo indeterminado, firmado anteriormente à arrematação – Presença dos requisitos dos artigos 678 e 300, do CPC, especialmente diante da alegação do embargante, acerca da ausência de notificação da arrematação – Demais questões (ilegitimidade do embargante e inadequação da via eleita) que ficam relegadas ao julgamento dos embargos (aonde, aliás, já foi determinado o depósito dos alugueros vencidos e vincendos) – Precedentes - Decisão mantida - Recurso improvido**

2055102-07.2022.8.26.0000

Classe/Assunto: Agravo de Instrumento / Esbulho / Turbação / Ameaça

Relator(a): Marco Fábio Morsello

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 12/05/2022

Data de publicação: 12/05/2022

Ementa: EMBARGOS DE TERCEIRO - Oposição pela locatária de imóvel adjudicado em processo de execução, visando suspender a imissão da posse pela adjudicante – **Decisão que recebeu os embargos no efeito suspensivo e concedeu tutela de urgência para manutenção da embargante na posse do imóvel com determinação de abstenção de atos de turbação ou esbulho por parte da adjudicante – Insurgência da adjudicante – Não acolhimento – Existência de contrato de locação em vigor firmado em 2013, anteriormente ao ajuizamento da execução, que, em regra, deve ser respeitado e rescindido pelas vias adequadas – Presença dos requisitos dos artigos 678 e 300, do CPC – Decisão mantida – Recurso desprovido.**

Impõe-se, pois, o acolhimento do Recurso para determinar a suspensão do cumprimento do mandado de desocupação do imóvel até o sentenciamento do feito, condicionada contudo ao depósito judicial dos locativos mensais.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do exposto, dá-se provimento ao
Recurso.

DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT
Relatora