



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000393037

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024289-19.2020.8.26.0506, da Comarca de Ribeirão Preto, em que é apelante AUTO PEÇAS FREDERICO LTDA, é apelado CELIO LIZARDO DOMINGUES.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E ANDRADE NETO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

J.B. PAULA LIMA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1024289-19.2020.8.26.0506

Comarca: Ribeirão Preto – SP (2ª Vara)

Apelante: Auto Peças Frederico

Apelado: Célio Lizardo Domingues

Voto nº 31.926

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. RECURSO DESPROVIDO.

1. Ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios. A sentença declarou rescindido o contrato de locação e condenou a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos até novembro de 2020, data da homologação judicial da aquisição do imóvel pelo representante da empresa apelante.; 2. A decisão homologatória da aquisição é o marco constitutivo da transferência da propriedade em alienação judicial. Depósito extemporâneo de valor insuficiente que não tem o condão de transferir a propriedade do imóvel; 3. O contrato de locação permanece vigente até a homologação, devidos os aluguéis ao antigo locador até essa data.

Recurso desprovido.

Trata-se de apelação, em ação de despejo por falta de pagamento cumulada com cobrança de aluguéis e acessórios, contra sentença que julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais, declarando rescindido o contrato de locação entre as partes e condenando a ré ao pagamento dos aluguéis vencidos até novembro de

2020, quando houve a homologação judicial da aquisição do imóvel pelo representante da empresa apelante.

Apela a ré. Sustenta, em síntese, que a natureza da homologação é meramente declaratória, gerando efeitos *ex tunc*, ou seja, retroagindo à data do depósito judicial realizado em abril de 2020. Aduz que a decisão homologatória da aquisição da propriedade não representa um marco novo na conclusão da transação, sendo apenas a ratificação formal de um negócio já consolidado desde a determinação judicial e o depósito efetuado nos autos. Requer a reforma da sentença para que sejam julgados totalmente improcedentes os pedidos formulados pelo autor.

Contrarrazões as fls.167/173, pela manutenção da sentença recorrida.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O apelante insurge-se contra sentença de seguinte teor:

“(...) Desta forma, até a efetiva decisão homologatória da aquisição da propriedade, considera-se que o então alienante, ora requerente, era o efetivo proprietário do bem, mantendo-se vigente o contrato de locação, em todos os seus termos.

A decisão homologatória da aquisição da propriedade possui

efeito constitutivo e, a partir daí, o adquirente passa a exercer seus direitos sobre o bem.

Desta forma, restando comprovado, por meio de cópias do processo de execução trazidas a estes autos, que a constituição do direito do requerido sobre o bem, como proprietário, só se deu em novembro de 2020, por meio de decisão homologatória de aquisição, proferida nos autos executivos, tem-se que são devidos os aluguéis e encargos, advindos do contrato de locação celebrado com o requerente, dos meses que permaneceram em aberto, até novembro de 2020.

Posto isso, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido inicial para declarar rescindido o contrato de locação narrado na inicial (art. 9º, inc. III e art. 62, inc. I, ambos da Lei nº 8.245/91) e condenar o réu ao pagamento dos aluguéis e demais encargos locatícios mencionados na petição inicial, vencidos até novembro de 2020, tudo acrescido de juros de mora, contados da citação, e correção monetária, contada da data dos respectivos vencimentos.

Como consequência, extingo o processo com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Considerando a sucumbência recíproca, carrego às partes o pagamento de custas e despesas processuais na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada, e de honorários advocatícios recíprocos, ora fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido, observada a gratuidade processual, se o caso.”

No caso, o apelado (locador), figurou como executado no processo nº 0017747-52.2003.8.26.0100, movido pelo Banco GM S.A. Nos autos da execução, após leilões infrutíferos, o representante legal da empresa apelante (locatária do imóvel), manifestou interesse na aquisição do bem, apresentando proposta de compra por R\$650.00,00, aceita pelo exequente.

O Juízo da execução fixou o valor de R\$ 712.000,00 para a venda do imóvel, a ser depositado até o final de fevereiro de 2020. Contudo, o depósito só foi realizado em abril de 2020, o que gerou determinação judicial para complementação do valor com juros e correção monetária, cujo atendimento se deu somente em outubro daquele ano. A homologação judicial da aquisição ocorreu apenas em

novembro de 2020 (fls. 2250/2254 daqueles autos).

A apelante, na qualidade de locatária, continuou a pagar regularmente os aluguéis ao apelado até abril de 2020. Após esta data, deixou de efetuar o pagamento sob o fundamento de que a propriedade do imóvel já havia sido transferida para seu representante legal.

O apelado sustenta a exigibilidade dos aluguéis sob o fundamento de que o contrato de locação permaneceu vigente até novembro de 2020, quando efetivamente ocorreu a homologação judicial da aquisição do imóvel, e não em abril de 2020, como alegado pela apelante. ■■■■

O cerne da questão reside, portanto, na natureza jurídica da homologação judicial da venda e seus efeitos sobre a transferência da propriedade imobiliária.

A alienação judicial, como aqui verificada, constitui modalidade de expropriação forçada, meio sub-rogatório que se distancia significativamente do contrato de compra e venda comum¹. Trata-se de ato processual executivo complexo, sujeito necessariamente à presença e ao crivo do órgão jurisdicional para seu aperfeiçoamento.

Diferentemente das transferências imobiliárias convencionais, a alienação judicial não depende apenas da manifestação de vontade das partes e do pagamento do preço, uma vez que a proposta de aquisição deverá conter as condições de pagamento e não poderá ser

¹ Assis, Araken de. Manual da Execução. 18ª ed. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais, 2016, p. 1.104.

por valor considerado vil. Por isso, decisão homologatória da aquisição não tem natureza meramente declaratória. Seu aperfeiçoamento depende da homologação judicial e, somente com ela se transfere a propriedade ao adquirente. Antes disso, tem-se apenas expectativa de direito, e não o título que confere a propriedade.

Esta compreensão está em consonância com o artigo 903 do Código de Processo Civil, evidenciando que o momento constitutivo da transferência de propriedade é justamente a homologação judicial, e não o mero depósito do preço, como se vê:

"Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos".

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça: *"o arrematante de imóvel tem o direito de receber os valores relativos ao aluguel a partir da lavratura do auto de arrematação, não sendo preciso esperar o registro no cartório do registro de imóveis e o pagamento de aluguéis não envolve discussão acerca da licitude ou ilicitude da conduta do ocupante. O ressarcimento é devido por força da determinação legal segundo a qual a ninguém é dado enriquecer sem causa à custa de outrem, usufruindo de bem alheio sem contraprestação."* (STJ, AgInt no REsp 1671381/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 30/3/2020, DJe 1º/4/2020)

Na hipótese, o depósito realizado pelo representante da apelante em abril de 2020 foi considerado extemporâneo e insuficiente pelo juízo da execução, tanto que houve determinação para sua complementação com juros e correção monetária. O magistrado consignou expressamente que no mesmo prazo concedido para a complementação, poderiam os executados trazer aos autos a concretização da venda por alienação particular, anteriormente autorizada.

Evidente, portanto, vez que inadmitido pelo juízo dado sua insuficiência, o depósito não tinha o condão de transferir a propriedade, a qual ainda poderia ser obtida por negócio fora do processo. Dessa forma, até a decisão homologatória da aquisição, o apelado era o efetivo proprietário do bem.

Destarte, a sentença deve ser mantida pelos seus próprios fundamentos, eis que o marco final da relação locatícia entre as partes é novembro de 2020, devidos os aluguéis até aquele momento.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao apelo.

Ante a sucumbência recursal, majoro os honorários advocatícios devidos pela apelante ao patrono do apelado para 12%, nos termos do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

J. B. PAULA LIMA

— RELATOR —