



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000408570

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1061613-37.2019.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que é apelante BRIAN COHEN (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BANCO SAFRA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª 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 ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 37186
Apelação nº 1061613-37.2019.8.26.0002
Apelante: Brian Cohen
Apelado: Banco Safra S/A.
Interessada: Berenice Kronenberger
Comarca: São Paulo
Órgão julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

EMBARGOS DE TERCEIRO - Recorrente, sublocatário de imóvel, que confessa não ocupar o bem na época da postagem da notificação extrajudicial - Cientificação a eventuais ocupantes considerada perfeita e acabada quando da entrega do AR - Tempus regit actum - Contrato de locação que, embora registrado na matrícula do imóvel, não foi juntado aos autos para conhecimento do seu inteiro teor, ônus do qual o recorrente não se desincumbiu (art. 373, I, do CPC) - Ausência de registro do contrato de sublocação onde consta o embargante como sublocatário no fôlio real - Requisitos do art. 8º, da Lei 8245/91 não observados - Vínculo locatício com prazo de quinze anos celebrado posteriormente à hipoteca - Não demonstrada a anuência do credor, nos termos do art. 37-B, da Lei 9514/97 - Impossibilidade de oposição da exceção em face do embargado - Apelação desprovida.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença proferida às fls. 381/385 que julgou improcedentes os embargos de terceiro e condenou o embargante ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em dez por cento sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça.

Inconformado busca o embargante, ora apelante, a reforma do julgado. Para tanto aduz que, quando do recebimento da notificação para desocupação, ainda não residia no imóvel objeto da disputa, estando o bem de raiz desocupado. Haveria registro de contrato de locação na matrícula do imóvel, o que demandaria observação pela instituição financeira. Além disso, afirma ter contratado sublocação com o cunhado da devedora, bem como não manter relação com esta última. O recebimento de correspondência endereçada à executada, Berenice, pela portaria do prédio, não possibilitaria convalidação da falta de notificação ao embargante para desocupação voluntária ou defesa do seu direito perante o banco. Por ter sido desalojado do imóvel e impossibilitada a reintegração por conta da alienação pela recorrida, pede a conversão do pleito inicial em perdas e danos a ser apurado em liquidação por sentença (fls. 388/404).

Vieram as contrarrazões às fls. 408/425, pelas quais o embargado defende a manutenção da sentença tal como prolatada. Diz que, em janeiro de 2016, a executada (Berenice) teria firmado contrato de cessão de direitos sobre o imóvel objeto da lide com

terceiro (Ramon Renato) sem anuência do credor. Após, em março daquele ano, a executada teria contratado locação com outrem (Fabiano Rossi), cujo instrumento foi levado a registro na matrícula do bem e conteria os seguintes termos: valor mensal de R\$ 166,66 e prazo de quinze anos, com início em abril de 2016. Somente por conta dos presentes embargos, tomou ciência da alegada sublocação ao embargante, tudo sem o seu consentimento. Tal situação evidenciaria intenção de blindar o imóvel. A sublocação teria sido contratada quando já tramitava a ação de execução hipotecária, não podendo prevalecer aquela em prejuízo do credor, tudo a ensejar o desprovimento do recurso.

É o relatório.

Por meio desta demanda o embargante pleiteia defender a posse que alega ter sobre o bem, do qual é sublocatário, por não ter tido conhecimento da execução e a locação ter sido averbada no respectivo registro imobiliário, o que justificaria sua reintegração na posse do imóvel.

Quanto à alegação de falta de intimação, de se ressaltar que o próprio recorrente confessa que não estava no imóvel na época em que encaminhada a notificação extrajudicial reproduzida às fls. 393 (junho de 2016), pois sua relação locatícia teria se iniciado em julho de 2016.

Com a entrega do AR ocorrida em 08-06-2016 (fls. 393) pouco importa sobre a ciência do embargante acerca do imbróglio, já que naquela ocasião, o ato jurídico de cientificação a eventuais ocupantes considera-se perfeito e acabado, devendo ser aplicada a regra do *tempus regit actum*.

Por sua vez, a respeito do contrato de locação registrado na matrícula imobiliária, cabe ponderar que não foi trazido ao conhecimento do Juízo o seu inteiro teor, de modo que um dos requisitos para o respeito ao tempo de vigência da relação locatícia não foi observado, qual seja, a cláusula de vigência em caso de alienação, conforme o art. 8º, da Lei 8245/91.

Como visto, não basta o mero registro no fôlio real, mas que se tenha conhecimento a respeito das regras locatícias então vigentes, ônus do qual o embargante não se desincumbiu (art. 373, I, do CPC).

No mesmo sentido, a jurisprudência do STJ:

“ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL LOCADO. EXISTÊNCIA DE CONTRATO VIGENTE POR TEMPO DETERMINADO, COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE

ALIENAÇÃO E AVERBADO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. LOCATÁRIA. MANUTENÇÃO DA POSSE DIRETA. CREDORA ADJUDICANTE. DIREITO DE PROPRIEDADE E POSSE INDIRETA. SUB-ROGAÇÃO NO LUGAR DO DEVEDOR. A recorrente, locatária de bem constrito judicialmente, possui direito de ser mantida na posse se está munida de contrato anterior à falência, vigente por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação e averbado junto à matrícula do imóvel. A aquisição da propriedade ocasionada pela adjudicação do bem locado transfere ao novo proprietário e possuidor indireto o direito de receber o valor dos aluguéis em função da comutatividade e onerosidade do contrato. Recurso ordinário provido. (RMS n. 26.348/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 11/5/2010, DJe de 9/8/2010.) (g.n.).

Além do mais, não restou evidenciado que o contrato de sublocação, no qual o embargante funda seu direito à posse e/ou indenização por perdas e danos, tenha sido levado a registro na matrícula imobiliária, já que o R.8 diz respeito a vínculo entre a devedora Berenice e o locatário Fabiano (fls. 155/156), pessoas que não integram o polo ativo da presente demanda. Por consequência, aquela providência não aproveita o recorrente.

Aliás, tratando-se de contrato de locação firmado em 2016 (fls. 155) após a hipoteca (1999 - fls. 151), tal não poderia ter prazo superior a um ano, sem demonstração que o credor hipotecário com ele tenha anuído, o que viola o disposto no art. 37-B, da Lei 9514/97, *verbis*:

“Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário”.

Sobre tal questão passou ao largo as razões recursais.

Em suma, desfeita a locação, estão também desfeitas as sublocações, o que não é oponível ao possuidor indireto ou proprietário se não consentiu.

Observado o quadro fático retro, de rigor a manutenção da sentença de improcedência.

Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

MENDES PEREIRA
Relator