



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2016.0000940813

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Ação Rescisória nº 2033704-48.2015.8.26.0000, da Comarca de Araçatuba, em que é autor [REDACTED], é réu [REDACTED].

ACORDAM, em 17º Grupo de Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos julgaram procedente a ação rejeitando as preliminares, vencidos os 3º, 4º e 7º Desembargadores, que julgaram improcedente a ação. Fará declaração de voto o 3º Desembargador.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente), NESTOR DUARTE, SÁ DUARTE, LUIZ EURICO, CRISTINA ZUCCHI, SOARES LEVADA E MARIO A. SILVEIRA.

São Paulo, 14 de dezembro de 2016.

Gomes Varjão RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

Autora: [REDACTED]

Ré: [REDACTED]

VOTO Nº 27.820

Ação em que se pleiteia a desconstituição do acórdão proferido pela 33ª Câmara de Direito Privado, no tocante à condenação da locatária ao pagamento dos aluguéis anteriores a maio de 2006, pagos à primitiva locadora. Hipótese em que o contrato de locação foi celebrado por prazo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação, tendo sido devidamente registrado no cartório de imóveis. Termos contratuais que devem ser respeitados, inclusive no que concerne aos valores já quitados antecipadamente pela anterior locatária. Exceção ao princípio da relatividade dos contratos. Exegese do art. 8º da Lei nº 8.245/91.

Ação rescisória procedente, rejeitadas as preliminares.

Trata-se de ação rescisória, fundamentada no artigo 485, inciso, V, do CPC/1973, ajuizada com o objetivo de desconstituir acórdão proferido pela 33ª Câmara de Direito Privado desta Egrégia Corte, que deu provimento ao recurso de apelação interposto pela ora ré (fls. 406/412).

Alega a autora violação ao art. 8º da Lei nº 8.245/91, ao art. 349 do Código Civil e ao art. 129, §1º, da Lei nº 6.015/73. Sustenta que, caso o adquirente do imóvel locado não denuncie o contrato, ele passa a ocupar a posição contratual de 3



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

locador do alienante, sub-rogando-se nos direitos e deveres deste. Acrescenta que o adquirente deve respeitar o vínculo locativo, nos termos exigidos do alienante. Anota que o contrato locatício foi celebrado pelas empresas C.A.L. e Esso, como locadora e locatária, respectivamente, pelo prazo determinado de 15 anos, com cláusula de vigência averbada na matrícula do imóvel. Destaca que a primitiva locatária realizou o pagamento antecipado de 120 aluguéis, relativos ao período de junho de 1996 a maio de 2006, sendo que os 60 meses de locação restantes seriam pagos segundo o critério variável acordado pelos contratantes. Informou que, após o registro do contrato, o imóvel locado foi adjudicado pela empresa Locachade, a qual o deu em pagamento a ora ré. Argumenta que, não obstante a ré tenha assumido a posição contratual da primitiva locadora, ela ajuizou ação visando ao arbitramento de aluguéis relativos ao período já pago antecipadamente. Assinala que o magistrado de primeiro grau considerou quitados os locativos referentes aos 10 primeiros anos, porém este E. Tribunal reformou a r. sentença, determinando o pagamento dos valores já pagos à primitiva locadora. Ressalta que não se pode conferir à ré mais direitos do que detinha a sub-rogante. Afirma que a suposta fraude à execução deveria ter ser deduzida pelo Unibanco ou pela empresa Locachade, os quais participaram do processo de execução movido em face da primitiva locadora C.A.L. Releva que o contrato de locação foi averbado na matrícula do imóvel em 14.05.1996 e a aquisição pela ré do bem ocorreu em 08.09.2004, por meio de registro da escritura pública da dação em pagamento. Sob tais fundamentos, pleiteia a concessão de liminar, para a suspensão dos efeitos do acórdão rescindendo até o julgamento final da rescisória e, ao final, requer a desconstituição parcial do v. acórdão, para excluir da condenação os valores já pagos antecipadamente à primitiva locadora.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000
Apresentada contestação pela ré (fls. 767/782). A

requerida sustenta preliminares de inépcia da inicial, de falta de interesse de agir e falta de pressuposto de admissibilidade.

A lide está em termos de julgamento.

É o relatório.

Rejeito as preliminares. A petição inicial não é inepta e está devidamente acompanhada dos documentos necessários para a propositura da ação, estando preenchidos os requisitos legais. A autora instruiu a peça inaugural com os documentos hábeis a demonstrar a existência do negócio jurídico, quais sejam, o contrato de locação (fls. 126/132) e a certidão de registro do imóvel locado (fls. 107/125).

Ademais, a prestação jurisdicional é útil e necessária à autora, haja vista a resistência da ré à sua pretensão. Saliente-se, ainda, a correção da via processual eleita pela autora. Não há cogitar-se, assim, em falta de interesse de agir.

Por fim, a não observância a dispositivo de lei, segundo o qual o registro de contratos de locação em cartório produz efeitos em relação a terceiros, é hábil a fundamentar a rescisória, na forma do art. 485, V, do CPC/1973.

No mérito, razão assiste à autora.

Em 01.05.1996, C.A.L. - Construtora Araçatuba Ltda. celebrou com Esso Brasileira de Petróleo Limitada contrato de locação, tendo por objeto parte do imóvel matriculado sob o nº 6427, para vigor por 180 meses, do período de 01.06.1996 a 30.05.2011, 5



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

mediante o pagamento mensal da importância de R\$2.000,00 (fls. 126/132). No ajuste, a locatária Esso comprometeu-se a pagar, antecipadamente, o valor dos 120 primeiros meses da locação, perfazendo o montante de R\$240.000,00, após o registro do contrato no Cartório de Imóveis da Comarca de Araçatuba, o que ocorreu em 14.05.1996 (R _10 M - fls. 110).

Ressalte-se que, em 07.04.1993, o aludido imóvel foi dado em hipoteca à instituição Unibanco _ União de Bancos Brasileiros S/A (R-8-M), a qual ajuizou execução hipotecária (fls. 250/254). Subsequentemente, o imóvel foi adjudicado, em 09.12.2003, pela empresa Locachade Empreendimentos e Participações Ltda. (R.62 _ fls. 121), a qual, em 24.08.2004, transmitiu o bem, por dação em pagamento, à empresa [REDACTED], ora ré (R.66 _ fls. 121/122).

Em 27.10.2006, a ré, nova proprietária do imóvel, ajuizou ação de arbitramento de aluguel em face da locatária Esso, sob o fundamento de que esta tem obrigação de indenizá-la por ter usufruído o bem. Requereu, assim, a condenação da locatária, ao pagamento de aluguéis, a serem arbitrados de acordo com o valor previsto no contrato de locação, acrescidos dos encargos moratórios nele estipulados, desde 13.11.2013 (processo nº 032.01.2006. 022227-5 _ fls. 70/80).

O pedido foi julgado parcialmente procedente, para condenar a ré a pagar os aluguéis vencidos a partir do mês de junho de 2006, inclusive, de acordo com o disposto na cláusula 3.2.1, até o término do contrato de locação ou a efetiva desocupação do imóvel, assim como as custas processuais e os honorários advocatícios, fixados em 20% do valor do débito (fls. 295/301).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

Na ocasião, o juiz *a quo* ressaltou que, apesar da locadora possuir os direitos inerentes à sua condição de proprietária do imóvel, estes são limitados, devendo obedecer às normas previstas na legislação extravagante, sendo uma delas a estabelecida pelo art. 8º da Lei nº 8.245/91, o qual não autoriza a denúncia do contrato na hipótese de arrematação ou adjudicação, mesmo que seja credor hipotecário. Por essa razão, o adjudicante e seus sucessores, como é o caso da locadora, tinham a obrigação de respeitar o contrato de locação, averbado junto à matrícula do imóvel, por ter sido firmado por prazo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação. Observou, ainda, que a alegação de fraude à execução deveria ter sido formulada pelo credor hipotecário, com o fim de possibilitar o recebimento do seu crédito, o que já havia ocorrido, não fazendo mais sentido a discussão da matéria, ainda mais por quem não era credora da executada (C.A.L.) e nem da locatária (Esso), no momento em que elas firmaram o contrato de locação (fls. 299/300).

Interpostas apelações por ambas as litigantes (fls. 346/353; 359/372), a sentença foi reformada, por acórdão proferido pela 33ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal, para determinar o pagamento dos locativos, na proporção de 174/175, a partir de 08.04.2004, e na totalidade, desde 07.08.2006, com correção monetária e juros de mora do modo fixado pela sentença, sob o fundamento de que o pagamento antecipado dos aluguéis realizado pela locatária à primitiva locadora não poderia ser oposto à nova locadora, que não participou do trato, ainda que o contrato esteja registrado no cartório competente, tendo em vista a possibilidade de fraude em estipulações deste tipo. Reduziu, por fim, a verba honorária advocatícia para 15% do valor da condenação (fls. 404/412).

Consigne-se, ainda, que a autora da ação



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

7

rescisória em exame é sucessora da primitiva locatária Esso.

Respeitado o entendimento da D. Câmara, é certo que a boa-fé se presume, enquanto que a má-fé deve ser comprovada. Desse modo, a possibilidade de que o contrato tenha sido celebrado com fim de prejudicar credores da locadora e locatária primitivas não serve como fundamento para considerar os seus termos ineficazes perante a ré. Até mesmo porque, como bem observou o juiz de primeiro grau de jurisdição, tal arguição incumbia ao credor hipotecário, nos autos da ação de execução, para resguardar o seu crédito. Ademais, os contratantes cumpriram os requisitos estabelecidos pelo art. 8º da Lei nº 8.245/91, tornando o contrato oponível a terceiros adquirentes do imóvel.

Oportuno anotar, mais uma vez, que foi devidamente averbada junto à matrícula do imóvel (R-10-M _ fls.110) a existência de cláusula de vigência do contrato de locação em caso de alienação. Depreende-se, portanto, que a ré, ao aceitar receber o imóvel como dação em pagamento, teve plena ciência dos termos do ajuste, os quais deveriam ser mantidos, sobretudo a respeito do pagamento antecipado de 120 meses dos aluguéis. Sobre o tema, confira-se a lição de Sílvio de Salvo Venosa:

“Quando o legislador resolve proteger certas relações oriundas de contratos de interferência de terceiros, confere à obrigação uma eficácia real que é alcançada pelo registro (sempre o imobiliário e não o de títulos e documentos). Nessa hipótese, assim, como naquela do art. 31, registrado o contrato, terceiros que venham a adquirir o imóvel devem respeitar a obrigação, durante o decurso do prazo (...). De qualquer modo, o registro confere uma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000

eficácia limitada *erga omnes* que só é possível porque a lei delinea um direito real a um vínculo obrigacional. Por esse registro autorizado pela lei, contraria-se o princípio da relatividade das

8

convenções, segundo o qual o contrato só vincula as partes contratantes (*in* Lei do Inquilinato Comentada, 11ª ed., São Paulo: Atlas, 2012, p. 63/64)”.

Nesse contexto, de fato, somente podem ser cobrados da autora os aluguéis vencidos a partir do mês de junho de 2006. Caberá à ré, se o caso, buscar da locadora primitiva, que foi quem recebeu, antecipadamente, 120 meses de aluguéis, o ressarcimento dos locativos entre a data da sua posse do imóvel e maio de 2006.

Ante o exposto, rejeitadas as preliminares, julgo procedente a ação, para desconstituir parcialmente a o v. acórdão, prolatado nos autos da apelação nº 992.08.023531-9, da 33ª Câmara de Direito Privado, e proferir nova decisão, reconhecendo o direito da locadora à percepção dos aluguéis somente a partir do mês de junho de 2006. Determino a restituição do valor do depósito prévio à locatária. Em razão da sucumbência, condeno a locadora ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios, que fixo, por equidade, na quantia de R\$1.000,00, a qual deverá ser corrigida a partir desta data.

É meu voto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
17º GRUPO DE CÂMARAS DE DIREITO PRIVADO
AÇÃO RESCISÓRIA Nº 2033704-48.2015.9.26.0000
Des. GOMES VARJÃO Relator