

SUBLOCAÇÃO — RESCISÃO CONTRATUAL - AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO - EMBARGOS DE TERCEIRO - AÇÃO DE DESPEJO - PEDIDO DE REFORMA DA DECISÃO**EMENTA**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE, já qualificada, por seu procurador judicial infra-assinado, inscrito na OAB, Seção do, sob nº, nos autos nº, de Embargos de Terceiro oferecidos por, já qualificado, vêm, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, não se conformando, data vênua, com a sentença que julgou Procedente os Embargos de Terceiros, tempestivamente, interpor recurso de Apelação ao Eg. Tribunal do Estado do, segundo as razões anexas. P. deferimento., de de Advogado EGRÉGIO TRIBUNAL DO ESTADO DO

Apelação Cível Apelante: Apelado: RAZÕES DE RECURSO A sentença apelada e seus considerandos A decisão apelada: "Face ao exposto, julgo procedente os embargos de terceiro, para confirmar a liminar e manter a embargante na posse do imóvel sublocado. Em consequência, condeno a embargada ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em R\$2.500,00 com apoio no art. 20, § 4º, do diploma processual civil, considerando o bom trabalho apresentado pelo profissional." 1. A decisão apelada: 1.1. Alegou o Apelado que na condição de sublocatário da empresa locatária da ora Apelante, deveria ter sido notificado para fazer parte da ação de despejo promovida, nos termos do art. 59, parág. 2º, da Lei nº 8.245, de 18.10.91. Ainda, que a ação de despejo proposta contra a locatária foi julgada procedente e como não foi parte na relação processual, não pode ser molestado em sua posse. 1.2. A decisão recorrida entendeu, em suma, "que houve autorização da locadora em relação à sublocação, o que atende à finalidade da lei, embora não tenha sido por escrito. A segunda conclusão, consequência lógica da primeira, é que a sublocação, ao contrário do entendimento da apelante, é legítima e, por esta razão, imprescindível era a notificação da sublocatária, sem a qual não poderia e não pode ser atingida pelos efeitos da coisa julgada, uma vez que restrita aos sujeitos do processo.", cfr. sentença de fls. 1.3. Todavia, equivocou-se o julgador monocrático, quando menciona que "existiu consentimento do locador quanto à sublocação". 1.4. O que houve na realidade foi interpretação equivocada do contido na notificação feita pela Apelante, uma vez que o contrato de locação comercial com a empresa, celebrado em de de, prescreveu expressamente: "CLÁUSULA A LOCATÁRIA não poderá, seja a que título ou pretexto for, salvo com consentimento prévio e escrito da LOCADORA, transferir ou negociar o presente contrato com terceiros, nem sublocar, emprestar, no todo ou em parte, os bens, móveis e utensílios locados, ainda que temporariamente, sob pena de considerar-se desde logo rescindido de pleno direito este instrumento." 1.5. Verifica-se pelo contrato de sublocação de fls. à, que a Apelante não anuiu com a mesma. Dispõe o § 1º, do artigo 13, da Lei nº 8.245/91: "A cessão da locação, a sublocação e o empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, dependem do consentimento prévio e escrito do locador. § 1º. Não se presume o consentimento pela simples demora do Locador em manifestar formalmente a sua oposição." O dispositivo retro indigitado é norma cogente, que torna imprescindível a autorização prévia e por escrito da locadora para legitimar a sublocação. No contrato de locação não havia cláusula permissiva, nem houve manifestação de vontade escrita, autorizando a locatária a sublocar ao Apelado. Ao contrário, a cláusula foi taxativa ao coibir a sublocação sem o "consentimento prévio da LOCADORA". 2. A ausência de autorização contratual para a sublocação 2.1. Há, portanto, duas disposições: uma de natureza contratual e outra legal. As duas são idênticas, no sentido de que o locatário não poderia sublocar sem a expressa anuência da Apelante. A cláusula contratual e norma impositiva foram desrespeitadas. 3. A alegação da Apelada e o

entendimento da decisão recorrida é que: "a sublocação noticiada nesta medida fora consentida pela locadora que propôs a ação de despejo, portanto era inafastável a providência prevista no § 2º, do art. 59 da supra referida lei". Ora, o consentimento tácito não legitima a sublocação do Apelado, porque existe cláusula contratual e disposição legal, que exigem forma escrita e prévia da locadora. 3.1. A posse do Apelado é injusta, porque provém de uma sublocação ilegítima, violadora do contrato (cláusula), da Lei 8.245/91. O exercício dos embargos, p