

## Dados Básicos

Fonte: 70044340206

Tipo: Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 24/08/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:30/08/2011

Estado: Rio Grande do Sul

Cidade: Porto Alegre

Relator: Ana Beatriz Iser

Legislação: Art. 33 da Lei do Inquilinato.

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO PARA EXERCER DIREITO DE PREFERÊNCIA COMPRA DE IMÓVEL LOCADO. AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. De acordo com o disposto no art. 33 da Lei do Inquilinato, a averbação prévia do contrato de locação no Registro de Imóveis é requisito essencial ao exercício do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel locado. Precedentes jurisprudenciais. APELO DESPROVIDO.

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70044340206 – Décima Quinta Câmara Cível – Comarca de Porto Alegre

Apelante: Fabiano Coelho da Costa

Apelado: Carlos Emilio Priotto

Apelado: Anelise Goulart Quiroga

Relator: Ana Beatriz Iser

Data de Julgamento: 24/08/2011

Publicação: Diário da Justiça do dia 30/08/2011

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ORDINÁRIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO DO LOCATÁRIO PARA EXERCER DIREITO DE PREFERÊNCIA COMPRA DE IMÓVEL LOCADO. AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS.

De acordo com o disposto no art. 33 da Lei do Inquilinato, a averbação prévia do contrato de locação no Registro de Imóveis é requisito essencial ao exercício do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel locado. Precedentes jurisprudenciais.

APELO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em desprover o apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores DES. OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. ANGELO MARANINCHI GIANNAKOS.

Porto Alegre, 24 de agosto de 2011.

DESA. ANA BEATRIZ ISER, Relatora.

RELATÓRIO

DESA. ANA BEATRIZ ISER (RELATORA)

Trata-se de ação ordinária ajuizada por Fabiano Coelho da Costa em face de Anelise Goulart Quiroga e Carlos Emílio Priotto, em que julgada improcedente, com relatório assim redigido:

FABIANO COELHO DA COSTA ingressou com AÇÃO ORDINÁRIA contra ANELISE GOULART QUIROGA e CARLOS EMILIO PRIOTTO, alegando que aluga imóvel da primeira ré desde março de 2007, cumprindo no prazo com a suas obrigações. Que em outubro de 2009 recebeu através da imobiliária correspondência onde lhe era concedido o direito de preferência para a compra do bem. Apresentou contraproposta mas não obteve resposta da locadora. Em março do ano seguinte foi surpreendido com solicitação de entrega do imóvel, ocasião em que tomou conhecimento de que a ré teria cedido o bem para o segundo demandado em novembro de 2009. entende que o seu direito de preferência restou violado, na medida em que ofereceu contraproposta que sequer foi examinada, e o comprador era sócio da imobiliária, que certamente teria se beneficiado da situação. Tentou efetuar o registro do contrato de locação, mas não obteve êxito por irregularidade formal do instrumento. Requereu a anulação do negócio travado entre os réus, bem como o depósito do preço do imóvel.

Citados, somente o segundo réu contestou, onde em resumo defendeu a regularidade do negócio, já que o imóvel foi oferecido ao autor, que não possuía recursos para a aquisição, não havendo impedimento para a venda. Requereu improcedência.

Após outras manifestações, foi realizada audiência de instrução.

Inconformada, a parte autora apela (fls. 111-123). Sustenta que o juiz singular deixou de admitir o direito de preferência do locatário por entender que tal direito estaria condicionado ao registro do contrato de locação na matrícula do imóvel, em até 30 (trinta) dias antes da alienação, com base no art. 33, da Lei nº 8.245/91, o que não foi efetivado.

Aduz que a exigência legal do registro do contrato locatício é para dar condições ao locatário de exigir os benefícios do seu direito de preferência, sem que o comprador possa valer-se da alegação de que agiu de boa-fé. Diz que tentou registrar o imóvel no caderno imobiliário, sendo-lhe negado por ausência de formalidades do contrato, no

entanto, o comprador do imóvel e por sinal, sócio da imobiliária, ofertou o imóvel ao apelante por R\$ 70.000,00 e, diante da recusa do locatário, ora apelante, comprou o imóvel pagando apenas R\$ 15.000,00 de entrada e assumindo o pagamento de parcelas mensais, em nome da vendedora, cujo débito atualizado estava aproximadamente em R\$ 30.000,00, demonstrando claramente a má-fé dos recorridos. Alega que encaminhou contraproposta no valor de R\$ 55.000,00 à imobiliária, que confirmou o recebimento (fl. 102v), no entanto, a vendedora afirma que não recebeu tal documento (fl. 115). Pede a reforma da sentença.

Tempestivo e sem preparo (AJG, fl. 43), o apelo foi recebido no duplo efeito (fl. 124).

Com as contrarrazões (fls. 126-134), subiram os autos a esta Corte, vindo conclusos.

Observado o previsto nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

## VOTOS

DESA. ANA BEATRIZ ISER (RELATORA)

A questão é singela.

A irresignação do apelante diz respeito à alegada nulidade da compra e venda do imóvel a ele locado, porque não notificado para exercer o direito de preferência.

O imóvel objeto da presente demanda foi adquirido pelo recorrido Carlos Emílio Priotto, sem que o apelante fosse notificado, nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/91, para se manifestar acerca do direito de preferência para adquirir o imóvel locado e da transação.

No entanto, o fato do locatário/apelante não ter sido notificado pela antiga proprietária para exercer o direito de preferência com relação ao imóvel locado, não acarreta a nulidade da compra e venda, porque o locatário somente tem direito de preferência na aquisição do imóvel locado quando o contrato de locação está averbado no Registro de Imóveis.

Nesse sentido é a posição da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, conforme ementa do Recurso Especial n.º 130008/SP, julgado pela Quinta Turma do STJ, em 12-08-1997, Relator Min. JOSÉ ARNALDO DA FONSECA, que ora transcrevo:

LOCAÇÃO. DIREITO DE PREEMPÇÃO OU PERDAS E DANOS. NÃO LEVADO A REGISTRO O CONTRATO DE LOCAÇÃO, NÃO É EXERCITÁVEL O DIREITO DE PREFERÊNCIA PELO LOCATÁRIO, CABENDO, CONTUDO, SE PRETERIDO ESSE DIREITO, PERDAS E DANOS. Art. 33, Lei nº 8.245/1991. RECURSO NÃO CONHECIDO.

Também neste sentido a jurisprudência desta Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO COMERCIAL. AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA. AÇÃO COMINATÓRIA. AGRAVO RETIDO. APRECIÇÃO. REQUERIMENTO EXPRESSO. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVAS PARA O JULGAMENTO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA INOCORRENTE. PRELIMINAR DE NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO FACE À DESERÇÃO REJEITADA. FIADORES. LEGITIMIDADE PASSIVA PARA A AÇÃO DE DESPEJO. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO AFASTADO. EXEGESE DO ART. 33 DA LEI DO INQUILINATO. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO COMPETENTE CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. ÔNUS DA PROVA. CASO CONCRETO. PERFEITA, VÁLIDA E EFICAZ A NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA EFETUADA, INDISPENSÁVEL À PROPOSITURA DA AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA, IMPUNHA-SE A PROCEDÊNCIA DO PEDIDO, UMA VEZ DECORRIDO O PRAZO APÓS A NOTIFICAÇÃO SEM QUE A LOCATÁRIA DESOCUPASSE VOLUNTARIAMENTE O IMÓVEL. FUNCIONAMENTO DE ESTABELECIMENTO DE ENSINO INFANTIL NO IMÓVEL LOCADO. CRECHES E BERÇÁRIOS NÃO CONDIZEM COM A CONDIÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE ENSINO, POIS NÃO TÊM PERÍODOS REGULARES DE AULAS E FÉRIAS. NEGARAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO, REJEITARAM A PRELIMINAR DE DESERÇÃO E, ACOLHIDA A PRELIMINAR DE LEGITIMIDADE PASSIVA DOS FIADORES, DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO PARA JULGAR PROCEDENTE A AÇÃO DE DESPEJO POR DENÚNCIA VAZIA E JULGAR IMPROCEDENTE A AÇÃO COMINATÓRIA. UNÂNIME.. (Apelação Cível Nº 70027274422, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 29/04/2009)

Também a doutrina é categórica em afirmar que o registro do contrato é condição para a ação que visa desconstituir a compra e venda, como se vê da lição de SYLVIO CAPANEMA DE SOUZA, in Da Locação do Imóvel Urbano, Forense, 1999, p. 218-221. Não basta a demonstração do conhecimento prévio do adquirente em relação à locação. Não havia o registro do contrato, determinado pela lei, o que conferia ao adquirente, ainda que sabedor da locação, a garantia da impossibilidade da ação desconstitutiva. E o fato da construção não estar averbada também não isentava o apelante da diligência do registro do contrato, competindo ao registrador, se fosse o caso, suscitar a dúvida de como proceder em relação à pretensão do registro do contrato que lhe estava sendo apresentado.

De salientar que não impressiona o fato de o apelante ter alegado que tentou registrar o imóvel no caderno imobiliário, sendo-lhe negado à época por ausência de formalidades do contrato. Se tivesse, de fato, o interesse em averbar o contrato de locação e garantir seu direito de preferência erga omnes deveria providenciar na regularização das formalidades exigidas pelo Registro de Imóveis.

Assim, voto pelo desprovimento ao recurso.

DES. OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS (PRESIDENTE E REVISOR)- De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ANGELO MARANINCHI GIANNAKOS -De acordo com o(a) Relator(a).

DES. OTÁVIO AUGUSTO DE FREITAS BARCELLOS- Presidente - Apelação Cível nº 70044340206, Comarca de Porto Alegre: "À UNANIMIDADE, DESPROVERAM O APELO."

Julgador(a) de 1º Grau: MURILO MAGALHAES CASTRO FILHO.