

## Dados Básicos

Fonte: 37578/2011

Tipo: Acórdão TJMT

Data de Julgamento: 25/01/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: Data não disponível

Estado: Mato Grosso

Cidade: Rondonópolis

Relator: João Ferreira Filho

Legislação: Art. 25, § 1º, da Lei nº 6.649/79.

## Ementa

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - VENDA DE IMÓVEL LOCADO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO DO CONTRATO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL AO MENOS TRINTA DIAS ANTES DA ALIENAÇÃO - FALTA DE PROVA INEQUÍVOCA DA VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO ALEGADO - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO. Nos termos do art. 25, § 1º, da Lei 6.649/79, o registro do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis é requisito essencial para que o locatário preterido possa adjudicar o imóvel cuja venda ou cessão de direitos foi realizada em desrespeito ao seu direito de preferência. Precedentes do STJ. (REsp 886.583/SC, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 26/4/2010)

## Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 37578/2011 - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL - COMARCA DE RONDONÓPOLIS

AGRAVANTES: WILSON ISRAEL SILVA E SUA ESPOSA

AGRAVADO: UDT SEMENTES LTDA.

Número do Protocolo: 37578/2011

Data de Julgamento: 25-01-2012

EMENTA: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA - VENDA DE IMÓVEL LOCADO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO DO CONTRATO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL AO MENOS TRINTA DIAS ANTES DA ALIENAÇÃO - FALTA DE PROVA INEQUÍVOCA DA VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO ALEGADO - DECISÃO REFORMADA - RECURSO PROVIDO.

Nos termos do art. 25, § 1º, da Lei 6.649/79, o registro do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis é requisito essencial para que o locatário preterido possa adjudicar o imóvel cuja venda ou cessão de direitos foi realizada em desrespeito ao seu direito de preferência. Precedentes do STJ. (REsp 886.583/SC, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 26/4/2010)

RELATÓRIO

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Egrégia Câmara:

Recurso de AGRAVO DE INSTRUMENTO interposto por WILSON ISRAEL SILVA e sua esposa, contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Rondonópolis/MT, que nos autos da ação de Adjudicação Compulsória (Proc. nº 733/2010 - Código 442290), ajuizada contra os agravantes por UDT SEMENTES LTDA, deferiu parcialmente a antecipação de tutela para autorizar a empresa agravada a proceder depósito judicial da quantia equivalente ao valor do imóvel, e, via de consequência, permanecer na posse deste (cf. fls. 43-48/TJ).

Os agravantes sustentam que a decisão recorrida negou vigência ao art. 33 da Lei nº 8245/91, eis que autorizou o depósito judicial e a manutenção da agravada na posse do imóvel sem observar que inexistia nos autos comprovação de cumprimento da condition sine qua non prevista no referido artigo, qual seja, a averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel pelo menos trinta dias antes da alienação.

Aduzem que o juiz foi levado a erro, por má-fé da agravada, eis que esta apresentou contrato com registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de Rondonópolis, e

não no Cartório de Registro de Imóveis, como é previsto em lei (art. 33, Lei 8245/91). Pediram a atribuição de efeito suspensivo.

A decisão de fls. 541-542/TJ deferiu o pedido de antecipação da pretensão recursal ante o reconhecimento da verossimilhança das alegações dos agravantes, sobretudo ante a prova inequívoca de que o contrato de locação não fora registrado junto ao serviço competente, e ante o perigo da demora, eis que os agravantes se encontram privados do uso, gozo e disponibilidade do imóvel que adquiriram.

O MM. Juiz prestou informações às fls. 561/TJ.

Nas contrarrazões de fls. 547-558/TJ, a agravada suscita preliminar de falta de pressuposto obrigatório do recurso, pugnano pelo não conhecimento do mesmo, eis que os agravantes não fizeram constar da peça recursal o nome e endereço completo dos advogados, descumprindo o inciso III do art. 524 do CPC. No mérito, limita-se a requer o indeferimento do agravo.

É o relatório.

VOTO

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

A agravante suscita preliminar de falta de pressuposto obrigatório ao recurso, aduzindo que os agravantes não trouxeram aos autos o nome e endereço completos dos patronos das partes.

Constato, porém, que, às fls. 23/TJ, os agravantes indicaram os nomes e o endereço dos advogados da agravada, em perfeita atenção ao disposto no art. 524, inciso III, do CPC.

Não é plausível falar que era também necessário trazer aos autos os nomes e endereços dos advogados dos outros requeridos na ação principal, eis que, até por se tratar de decisão inaudita altera pars, não tinha ocorrido a perfeita angularização processual.

Afasto a preliminar.

VOTO (MÉRITO)

O Exm<sup>o</sup>. Sr. Des. JOÃO FERREIRA FILHO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

O art. 33 da Lei 8.245/91, ao recepcionar o art. 25, §1º da Lei 6.649/79 (Lei de Inquilinato), instituiu conditio sine qua non à pretensão de o locatário haver para si o imóvel locado, qual seja, que esteja o contrato de locação averbado junto à matrícula do imóvel, pelo menos trinta dias antes da alienação.

Veja-se:

Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Deflui dos autos que a agravada não comprovou a averbação do contrato de locação com a anterioridade mínima de trinta dias a contar do registro do ato de alienação no serviço registral competente.

Tão somente a inobservância desta condição, quando da prolação da decisão, já enseja sua reforma, contudo, ainda vejo mais motivos que corroboram o deferimento do presente recurso.

Neste mesmo ínterim, mesmo que constasse dos autos averbação do contrato de locação anterior à alienação do imóvel, não seria possível comprovar se esta se deu pelo menos trinta dias antes da alienação, eis que, como já visto, o texto legal assevera que tal “prazo” é computado “a contar do registro do ato no cartório de imóveis”.

O contrato de locação, como ressei dos autos, nunca foi registrado no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Rondonópolis (1º Ofício), e sim no Cartório de Registro de Títulos e Documentos (3º Ofício).

Impossível a manutenção da r. decisão.

Neste sentido posiciona-se o E. STJ:

AGRAVO REGIMENTAL. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERENCIA. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO ESPECIAL. MOMENTO DE INTERPOSIÇÃO.

1. EXIGE-SE O REGISTRO DO CONTRATO LOCATÍCIO NO CARTÓRIO COMPETENTE, PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERENCIA.

(AgRg no Ag 60.833/SP, Rel. Ministro EDSON VIDIGAL, QUINTA TURMA, julgado em 19/04/1995, DJ 22/05/1995, p. 14427)

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO. VIOLAÇÃO AOS ARTS. 458, II, E 535, II, DO CPC. NÃOOCORRÊNCIA. VENDA DO IMÓVEL LOCADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRETERIÇÃO DO LOCATÁRIO. ADJUDICAÇÃO. REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. NECESSIDADE. PRECEDENTES DO STJ. SÚMULA 83/STJ. REGISTRO NÃO-COMPROVADO. AFERIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. CONVERSÃO DO FEITO, PELO TRIBUNAL A QUO, EM DILIGÊNCIAS. NÃO-CABIMENTO. ÔNUS DA PROVA DO AUTOR. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E IMPROVIDO.

3. Nos termos do art. 25, § 1º, da Lei 6.649/79, o registro do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis é requisito essencial para que o locatário preterido possa adjudicar o imóvel cuja venda ou cessão de direitos foi realizada em desrespeito ao seu direito de preferência. Precedentes do STJ.

(REsp 886.583/SC, Rel. Ministro ARNALDO ESTEVES LIMA, QUINTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 26/04/2010)

Ainda, dado sua aplicação ao caso em tela, colha-se trecho do voto que deu origem à ementa acima:

“Com efeito, a Turma Julgadora, embora com fundamento diverso daquele adotado pela sentença, julgou improcedente o recurso de apelação dos recorrentes, asseverando, em síntese, a não-realização do registro do contrato locatício no competente Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 25, § 1º, da Lei 6.649/79.”

E mais:

“Tal entendimento encontra-se consonante com a jurisprudência deste Superior Tribunal, que se firmou no sentido de que é essencial o registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis para que o locatário preterido possa exercer seu direito de adjudicar o imóvel locado.”

Tendo em vista a falta de comprovação tanto da averbação do contrato de locação quanto do registro deste no cartório competente, não há falar em verossimilhança das alegações da autora/agravada, fato que já impõe a reforma da decisão recorrida. Contudo, ainda aponta-se o receio de dano irreparável ou de difícil reparação, eis que os agravantes estão impossibilitados de usar, gozar e dispor do bem que adquiriram.

Pelos motivos expostos, ante a inobservância da conditio sine qua non instituída pelo art. 33 da Lei 8.245/91, dou provimento ao agravo, para reformar a r. decisão recorrida.

Custas pela agravada.

É como voto.

#### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. ORLANDO DE ALMEIDA PERRI, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. JOÃO FERREIRA FILHO (Relator), DES. ORLANDO DE ALMEIDA PERRI (1º Vogal) e DES. MARCOS MACHADO (2º Vogal), proferiu a seguinte decisão: À UNANIMIDADE, PROVERAM O RECURSO.

Cuiabá, 25 de janeiro de 2012.

DESEMBARGADOR ORLANDO DE ALMEIDA PERRI - PRESIDENTE DA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

DESEMBARGADOR JOÃO FERREIRA FILHO - RELATOR