



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 1.0518.11.005051-6/001

Tipo Acórdão TJMG

Data de Julgamento: 07/10/2014

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 17/10/2014

Cidade: Poços de Caldas

Estado: Minas Gerais

Relator: Veiga de Oliveira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – DIREITO DE PREFERÊNCIA – NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – ART. 33, DA LEI Nº 8.245, DE 1991. Nos termos do art. 33 da Lei nº 8.245, de 1991, é necessária a averbação do contrato de locação no competente Cartório de Registro de Imóveis para que o locatário tenha o direito de preferência de compra e venda do imóvel locado. (Precedente - STJ, AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 18.158 - MG, Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, 09/08/2011). Apelação Cível conhecida e não provida.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.11.005051-6/001

Relator: Des.(a) Veiga de Oliveira

Relator do Acórdão: Des.(a) Veiga de Oliveira

Data do Julgamento: 07/10/2014

Data da Publicação: 17/10/2014

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – DIREITO DE PREFERÊNCIA – NECESSIDADE DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – ART. 33, DA LEI Nº 8.245, DE 1991.

Nos termos do art. 33 da Lei nº 8.245, de 1991, é necessária a averbação do contrato de locação no competente Cartório de Registro de Imóveis para que o locatário tenha o direito de preferência de compra e venda do imóvel locado. (Precedente - STJ, AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 18.158 - MG, Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, 09/08/2011).

Apelação Cível conhecida e não provida.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.11.005051-6/001 - COMARCA DE POÇOS DE CALDAS - APELANTE(S): EDMILSON AUGUSTO FERRARI MENDES - APELADO(A)(S): MAISIA PREGNOLATO DE OLIVEIRA, ADALGISA PREGNOLATO DA SILVA, FERRUCIO SANCHES PREGNOLATO, CLAUDINE ROBERTO PREGNOLATO E OUTRO(A)(S), JANIZ ADELI PREGNOLATO DE OLIVEIRA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em negar provimento à apelação.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA, RELATOR.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação interposta por EDMILSON AUGUSTO FERRARI MENDES contra a sentença de ff. 248/255 proferida pelo MM Juiz da 3ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas que, nos autos da Ação de Indenização ajuizada por ele contra os Apelados CLAUDINE ROBERTO PREGNOLATO, MAISA PREGNOLATO DE OLIVEIRA, JANIZ ADELI PREGNOLATO DA SILVA, ADALGIZA PREGNOLATO DA SILVA e FERRUCIO SANCHES PREGNOLATO, rejeitou a pretensão inicial e condenou o Apelante no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da causa.

Inconformado, o Apelante, em suas razões recursais de ff. 259/270, insistiu na preterição de seu direito de preferência e pugnou pela reforma da sentença.

O Recurso foi contrariado às ff. 274/280 com pedido para que o Recurso não seja provido.

Houve processamento, remessa e preparo necessários.

É este, em epítome, o relatório. Decido.

Conheço do recurso, eis que presentes os requisitos de sua admissibilidade.

Cumpra verificar se o Apelante foi preterido em seu direito de preferência e, consequentemente, se teria direito à indenização respectiva.

Quanto ao direito, dispõe o artigo 33, da Lei nº 8.245/91:

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.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas.

Ao comentar o referido dispositivo legal, Sílvio de Salvo Venosa afirma, na obra intitulada Lei do inquilinato comentada, 10ª ed., 2009, Atlas, pág. 154/155, que, *verbis*:

(...) com esta redação, mais técnica do que a lei anterior, ficam bem claros quais os direitos que podem emergir de um direito de preempção preterido: existirá um direito real para o inquilino se houver registrado devidamente o contrato, o qual lhe permitirá haver o imóvel, ou então, exclusivamente, um direito pessoal estampado em um pedido de perdas e danos. Não existe renúncia a este direito em cláusula de contrato de locação, porque elide os objetivos específicos da lei, de acordo com o art. 45. Uma cláusula desse teor é nula de pleno direito (JTACSP 83/430).

A ação do locatário preterido para haver o imóvel para si, na qual se deposita o preço e consectários, depende do registro imobiliário do contrato locativo pelo menos trinta dias antes da alienação, e deve ser proposta antes de seis meses a contar do registro do ato de alienação. Não ocorrendo essas condições, não terá o locatário o direito com eficácia real. Como dissemos em outra obra, certas relações oriundas de contratos, por força de disposição legal alcançam uma altitude de direito real. É precisamente o que ocorre nesse dispositivo do inquilinato. O contrato de locação, com o registro imobiliário, permite que o locatário oponha o seu direito de preferência *erga omnes*, isto é, perante qualquer um que venha a adquirir a coisa locada.

Percebendo, pois, o inquilino a intenção do locador alienar o prédio, deve prontamente registrar seu contrato, se não o fez anteriormente. Não procedendo ao registro, ou não levado a efeito na forma e tempo devidos, só lhe restará a ação indenizatória.

O mesmo autor, na mesma obra, 6ª ed., GZ Editora, pág. 153, que, *verbis*:

(...) pode, entretanto, preferir o locatário preterido haver para si o imóvel, atacando a venda, o que confere ao direito de preferência o caráter real a que antes nos referimos.

Tal pretensão, entretanto, está subordinada à satisfação de algumas condições essenciais.

A primeira delas é que o contrato de locação esteja averbado pelo menos 30 dias antes da alienação

junto à matrícula do imóvel. Para isto, basta que o locatário apresente ao oficial do Registro de Imóveis a sua via do contrato.

A averbação para os fins colimados no artigo 33, independe da existência no contrato, de cláusula de vigência ou de respeito, que se opõe ao eventual adquirente do imóvel, compelindo a respeitar a locação já existente

Assim, para que locatário possa exercer o direito de preferência quanto à compra do imóvel locado é necessário que o contrato de locação esteja averbado junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, pelo menos 30 dias antes da alienação.

Nesse sentido o entendimento do Colendo STJ:

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM MEDIDA CAUTELAR. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL. PENDÊNCIA DE JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE POR TRIBUNAL ESTADUAL. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 634 E 635/STF. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO PRETERIDO EM SEU DIREITO. PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO. NECESSIDADE.

1. A pendência do juízo de admissibilidade do recurso especial pelo Tribunal Estadual inviabiliza a análise da aparência do bom direito.

2. Compete ao Tribunal local a apreciação de pedido de efeito suspensivo a recurso especial pendente de admissibilidade. Incidência dos verbetes sumulares nºs 634 e 635/STF.

3. A não-averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário, consistente na anulação da compra e venda do imóvel locado, bem como sua adjudicação, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91, restando a ele a indenização por perdas e danos. Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento." (STJ, AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 18.158 - MG, Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, 09/08/2011).

Observe que os Contratos de Locação de ff. 25/27 e 28/30 não foram averbados no competente Cartório de Registro de Imóveis, o que impede o exercício de direito de preferência do Apelante sobre o imóvel em questão, conforme jurisprudência anteriormente transcrita.

Consequentemente, inexistindo ato ilícito ou abuso do direito, não há que se falar em indenização por perdas e danos.

Logo, inexistindo a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, questão objetiva que, inclusive, afasta a análise de outras teses apresentadas, acertou o Juiz primevo ao julgar improcedente a demanda, já que, no caso concreto, repita-se, não há o referido direito de preferência do Apelante.

Pelo exposto, NEGO PROVIMENTO à apelação.

Custas recursais, pelo Apelante.

DESA. MARIÂNGELA MEYER (REVISORA) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO NÃO PROVIDO"