

- Para o exercício do direito de preferência do locatário à aquisição do imóvel, é imprescindível a averbação do contrato de locação no Registro de Imóveis.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0518.11.014123-2/001 -  
Comarca de Poços de Caldas - Apelante: Magazine Bike  
Shop Ltda. - Apelado: Pedro Márcio da Fonseca & Cia.  
Ltda. - Relator: DES. MOTA E SILVA**

#### **Acórdão**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 21 de agosto de 2012. - *Mota e Silva* - Relator.

#### **Notas taquigráficas**

DES. MOTA E SILVA - Trata-se de apelação interposta por Magazine Bike Shop Ltda. contra a sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Poços de Caldas, Márcio Silva Cunha, que, nos autos da ação de despejo movida por Pedro Márcio da Fonseca & Cia. Ltda., julgou procedente o pedido, com prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária, e condenou a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa (f. 42-46).

A parte ré interpôs embargos declaratórios (f. 49-50), os quais foram parcialmente acolhidos para declarar que não se trata de ação de despejo por falta de pagamento, o prazo para desocupação voluntária é de 30 (trinta) dias e a execução provisória da sentença não depende de caução.

Em razão dessa decisão, foram interpostos novos embargos declaratórios (f. 53-54), os quais não foram acolhidos (f. 55).

Por meio das razões recursais (f. 58-62), a parte ré pretende a reforma da sentença, alegando, em síntese, que deve ser fixada a caução para o caso de execução provisória da sentença e que teve seu direito de preferência preterido, uma vez que a compra e venda do imóvel foi realizada sem o seu conhecimento, o que lhe dá o direito de haver para si o imóvel locado, no mesmo preço e condições da escritura. Afirma que a autora, ao realizar o negócio jurídico nulo de pleno direito, subrogou-se nos direitos e obrigações do locador, motivo pelo qual entende que o pedido deve ser julgado improcedente, com inversão dos ônus da sucumbência.

Contrarrazões apresentadas pela autora, pugnando pela manutenção do r. comando decisório (f. 72-86).

O recurso foi recebido apenas no efeito devolutivo (f. 64), a parte ré foi notificada para desocupação voluntária (f. 94) e cumprido o mandado de despejo compulsório (f. 104-105).

### **Despejo - Denúncia vazia - Direito de preferência - Contrato de locação - Averbação no registro de imóveis - Necessidade - Art. 33 da Lei de Locação**

Ementa: Despejo. Denúncia vazia. Direito de preferência. Ausência de averbação no cartório de registro de imóveis.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque regular e tempestivamente aviado, constatados os pressupostos subjetivos e objetivos de admissibilidade recursal.

Tendo em vista o cumprimento do mandado de despejo compulsório, entendo que a matéria relativa à prestação de caução para execução da sentença está prejudicada, uma vez que a sentença já foi cumprida.

No caso em tela, entendo que é impossível falar-se em “exercício de direito de preferência”, visto que este é limitado à hipótese de aquisição de imóvel locado, quando o contrato de locação estiver averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel, nos termos do art. 33 da Lei de Locação.

Sobre o tema, a lição de Sylvio Capanema de Souza:

[...] a hipótese de estar o contrato de locação averbado junto à matrícula do imóvel gera direito real de preferência para sua aquisição, permitindo ao locatário adjudicar compulsoriamente o imóvel, com a consequente anulação da venda. [...] Não havendo direito real de preferência, traduzido pela averbação do contrato de locação, junto à matrícula do imóvel, até trinta dias antes da alienação, o fato de ter sido o imóvel oferecido ao locatário não obsta a denúncia do adquirente, e nem pode influir na tramitação da ação de despejo (*Da ação de despejo*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 278).

Trago a lume, ainda, o comentário de Sílvio de Salvo Venosa (in *Lei do Inquilinato comentada*. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 169):

A ação do locatário preterido para reaver 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 dentro de seis meses a contar do registro do ato da alienação. Não ocorrendo essas condições, não terá o locatário o direito com eficácia real.

Nesse sentido já decidiu o STJ:

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 n.º 8.245/91 (STJ - REsp 130008/SP - 5.º T. Rel. Min. José Arnaldo Fonseca, 12.08.97).

Com tais considerações, nego provimento ao recurso de apelação interposto pela parte ré e mantenho inalterada a sentença de 1.º grau.

Custas, pela apelante.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES ARNALDO MACIEL e CORRÊA CAMARGO.

*Súmula* - NEGARAM PROVIMENTO.

...