

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Apelação nº: 0306114-9

1ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes

Apelante: Felisberto Jose da Silva

Apelado: Helena Maria Nascimento de Santana

Relator: Des. Stênio Neiva Coelho

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

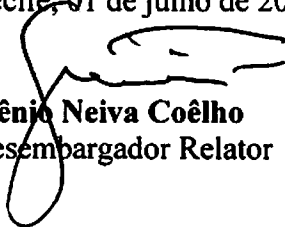
EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. DEFERIMENTO DA JUSTIÇA GRATUITA MATIDO. COMPRA E VENDA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

1. De acordo com o regramento insculpido na Lei nº 8245/91, artigos 27 e 28, no caso de venda ou promessa de compra e venda deverá ser oportunizado ao locatário o direito de preferência para aquisição do imóvel locado, através de notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, nas mesmas condições dadas a terceiros, que terá o prazo de 30 dias para manifestar sua aceitação integral à proposta, caso contrário caducará sua predileção.
2. No entanto, a ausência da certidão do Cartório de Registro de Imóveis, que ateste a averbação do contrato de locação no registro imobiliário, impede o exercício do direito de preferência do locatário.
3. Recurso de apelação a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível nº 0306114-9, ACORDAM os Desembargadores que compõem a Primeira Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, à unanimidade de votos, em **negar provimento** ao recurso de apelação, tudo nos termos dos votos e notas taquigráficas anexas, que passam a fazer parte integrante deste julgamento.

Recife, 01 de julho de 2014.


Stênio Neiva Coelho
Desembargador Relator



PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Apelação nº: 0306114-9 1ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes

Apelante: Felisberto Jose da Silva

Apelado: Helena Maria Nascimento de Santana

Relator: Des. Stênio Neiva Coelho

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação em face da sentença proferida pelo Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes que, nos autos da Ação de Despejo, confirmando a liminar, julgou procedente o pleito autoral para declarar a rescisão do contrato de aluguel e, consequentemente, decretar o despejo da parte ré do imóvel, consoante o art. 8º da Lei nº 8245/91.

Por fim, condenou ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 20% do valor atribuído à causa.

Em suas razões, requer o Apelante, preliminarmente, a concessão da gratuidade judiciária e, no mérito, i) revolve questão referente à situação de adimplência com os alugueres avençados, matéria já aventada em decisão interlocutória, ii) bem como requer o deferimento do direito de preferência à aquisição do imóvel e, caso não seja com o efetivo depósito do valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em favor do alienante e, iii) eventualmente, caso não seja esse o entendimento, pugna pelo direito a indenização por perdas e danos previsto no art. 33 da Lei nº 8245/91.

Devidamente intimado, o Apelado apresentou suas contrarrazões, rebatendo minuciosamente toda argumentação recursal, pugna pela manutenção da sentença combatida, bem como que seja negado o pedido do beneplácito da assistência judiciária gratuita.

É o relatório.

Dispensada a revisão, por se tratar de ação de despejo, consoante os termos do art. 551, §3º, do CPC e art. 76, parágrafo único, do Regimento Interno deste Tribunal.

Recife, 02 de junho de 2014.

[Assinatura]
Stênio Neiva Coêlho
Desembargador Relator

PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL

Apelação nº: 0306114-9

1ª Vara Cível da Comarca de Jaboatão dos Guararapes

Apelante: Felisberto Jose da Silva

Apelado: Helena Maria Nascimento de Santana

Relator: Des. Stênio Neiva Coelho

VOTO

Na origem, trata-se de uma Ação de Despejo, em que, mesmo tendo sido oportunizado ao réu o direito de preferência para aquisição do imóvel locado, este se manteve inerte, em seguida, realizado contrato de promessa de compra e venda entre o autor e um terceiro, o ora apelante se negou a se retirar do imóvel objeto dos autos.

A sentença, ratificando a liminar, julgou procedente o pleito autoral para declarar a rescisão do contrato de aluguel e, conseqüentemente, decretar o despejo da parte ré do imóvel, consoante o art. 8º da Lei nº 8245/91.

Irresignado, o réu interpôs a presente apelação, na qual advoga, em suma, para que seja deferido o seu direito de preferência à aquisição do imóvel.

Feita as devidas elucidações fáticas, passo à análise das razões recursais.

Da Justiça Gratuita

A Lei nº 1.060/50 considera suficiente para a obtenção do benefício a simples afirmação da parte de que não tem condições de arcar com as despesas do processo, estabelecendo uma presunção *juris tantum* em seu favor (art. 4º). Assim, em princípio, basta o simples pedido, sem comprovação prévia, para que haja a concessão da gratuidade judiciária.

Dessa maneira, seja a requerimento da parte contrária, ou mesmo de ofício, o juiz só pode indeferir o pedido se encontrar fundadas razões para desconstituir essa presunção, consoante expressamente prevê o art. 5º do diploma legal em apreço, ou, ao menos, indícios nesse sentido.

Com efeito, de acordo com o despacho de fl. 152, entendo que andou bem o juiz *a quo* ao deferir o beneplácito, tendo em vista que restou demonstrado o vínculo entre a capacidade financeira do réu e a empresa da qual é parceiro, haja vista que foi retomado o imóvel onde esta funcionava, presume-se que o apelante não está em condições de arcar com o preparo recursal.

Assim, mantenho os benefícios da Justiça Gratuita.

Ultrapassada essa preliminar, passo a analisar o mérito recursal.

Do Direito de Preferência à Aquisição do Imóvel

De acordo com o regramento insculpido na Lei nº 8245/91, que disciplina a matéria, artigos 27 e 28, no caso de venda ou promessa de compra e venda deverá ser oportunizado ao locatário o direito de preferência para aquisição do imóvel locado, através de notificação judicial,

extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca, nas mesmas condições dadas a terceiros, que terá o prazo de 30 dias para manifestar sua aceitação integral à proposta, caso contrário caducará sua predileção.

Ainda, para que o locatário faça jus ao direito de preferência é necessário que o contrato de locação esteja registrado na matrícula do imóvel.

Pois bem.

De acordo com a documentação probatória acostada aos autos, o alienante notificou extrajudicialmente o réu, ora apelante, a fim de que fosse conferido o seu direito de preferência, com as informações relativas ao preço e as condições relativas à compra e venda do imóvel (fls. 31/33), tendo o locatário se mantido inerte.

De toda sorte, apesar da exigência legal ter sido cumprida, restou infrutífera, tendo em vista que não há nos autos certidão do Cartório de Registro de Imóveis que ateste a averbação do contrato de locação no registro imobiliário, o que impede o exercício do direito de preferência do locatário.

Nessa linha de raciocínio, o entendimento jurisprudencial:

DESPEJO. LOCAÇÃO POR PRAZO INDETERMINADO. DENÚNCIA VAZIA. NOTIFICAÇÃO NOS TERMOS DA LEI. DIREITO DE PREFERÊNCIA - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL - PEDIDO IMPROCEDENTE - SENTENÇA MANTIDA. Se a locação comercial foi estipulada com prazo indeterminado, sendo o locatário previamente notificado da intenção de rescindir o contrato locatício, e sendo-lhe concedido o prazo de trinta dias para desocupação do imóvel, procedente o pedido de despejo por denúncia vazia. "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." (STJ, AgRg na MEDIDA CAUTELAR Nº 18.158 - MG, Relatora MINISTRA NANCY ANDRIGHI, 09/08/2011).

(TJ-MG - AC: 10148100028080004 MG, Relator: Pedro Bernardes, Data de Julgamento: 06/05/2014, Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/05/2014, undefined)

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. IMÓVEL. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE. ALUGUEL. ATRASO. NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. PAGAMENTO A TERCEIRO. CREDOR. LEGITIMADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. REGISTRO. MATRÍCULA DO IMÓVEL. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ERRO MATERIAL. CORREÇÃO. I. O PAGAMENTO DEVE SER FEITO AO CREDOR QUE, COMO TITULAR DA RELAÇÃO OBRIGACIONAL, É O LEGITIMADO A RECEBÊ-LO E A DAR AO DEVEDOR QUITAÇÃO REGULAR. II. O PAGAMENTO EFETUADO A TERCEIRO, NÃO REPRESENTANTE DO CREDOR, NÃO TEM EFEITO LIBERATÓRIO, NÃO EXONERANDO OS DEVEDORES DE SUA OBRIGAÇÃO. III. O DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO NA VENDA DO IMÓVEL LOCADO SOMENTE É POSSÍVEL QUANDO O CONTRATO DE LOCAÇÃO ESTÁ REGISTRADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. IV. VERIFICADO ERRO MATERIAL NA SENTENÇA, SUA CORREÇÃO É PERMITIDA COM BASE NO ART. 463, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. V. DEU-SE PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJ-DF - APC: 20120610143157 DF 0013935-06.2012.8.07.0006, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 22/01/2014, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 28/01/2014 . Pág.: 152, undefined)

A ausência de averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede, igualmente, o direito a reparação por perdas e danos, amparado no art. 33 da Lei 8.245/91, *in verbis*:

“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.”


No que se refere à alegação do apelante quanto a uma suposta fraude no contrato de compra e venda, por ter o adquirente pago valor menor do que o apresentado na proposta, preterindo o seu direito de preferência, qual seja o valor constante na escritura pública, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), e não o que alega a demandante, a quantia de 205.000,00 (duzentos e cinco mil reais), verifico que tais argumentos não condizem com as provas carreadas aos autos.

Como bem esclarece o magistrado *a quo* nos fundamentos da decisão combatida: “...tenho que o preço constante no instrumento de promessa de compra e venda é o que foi efetivamente pago pela autora e que, assim, é superior ao da proposta, não merecendo prosperar os argumentos do réu.”

Ante o exposto, voto no sentido de **negar provimento** ao recurso de apelação interposto, mantendo-se a sentença vergastada em todos os seus termos.

É como voto.

Recife, 01 de julho de 2014.


Stênio Neiva Coêlho
Desembargador Relator