Dono que descumpre acordo de preferência deve indenizar locatário

Após acordado entre locatário e dono do imóvel um acordo de preferência de compra, quem aluga tem o direito de ser indenizado caso o proprietário desrespeite o combinado e venda o bem. O entendimento é da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que manteve a condenação do proprietário de um imóvel, localizado em São Paulo, ao pagamento de indenização de 75 salários mínimos à empresa locatária, que pretendia adquirir o bem, mas fora impedida porque, dentro do prazo de preferência, uma emissora de televisão conseguiu comprar.

A empresa entrou com ação anulatória, com pedido de posse e de compensação por danos morais contra o dono do imóvel, que o vendeu para a emissora dez dias antes de acabar o prazo de preferência (preempção) a que o locatário tem direito.

O juiz de primeiro grau julgou os pedidos improcedentes. Em seu entendimento, o direito de preferência não seria válido, porque não fora averbado ao contrato locatício no cartório de registro de imóveis. Além disso, segundo ele, como foram vendidos vários imóveis contíguos, a preferência deveria ser exercida em relação a todos eles, e não somente quanto ao imóvel alugado.

Desrespeito à preempção
Já o Tribunal de Justiça de São Paulo deu parcial provimento ao recurso da empresa locatária e condenou o locador ao pagamento de 75 salários mínimos de indenização.

O caso subiu para o STJ e, de acordo com o ministro João Otávio de Noronha, relator, o artigo 27 da Lei 8.245/91 estabelece os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros.

“Em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente”, explicou.

Noronha disse que, além dos efeitos de natureza obrigacional (perdas e danos), o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real, “consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do artigo 33 da Lei do Inquilinato”.

Posse pela força
Outro ponto debatido no STJ foi a adjudicação (posse) do bem. Para Noronha, o direito real à adjudicação só pode ser exercido se o locatário fizer o depósito do valor do imóvel e das demais despesas de transferência de propriedade; formular o pedido no prazo de seis meses do registro do contrato de compra e venda; e promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem, no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 dias antes da alienação.

“Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito *erga omnes* (vinculante) no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

interesses de terceiros na aquisição do bem imóvel", esclareceu Noronha.

Por fim, o relator defendeu que, mesmo que a falha do locador tenha impedido a averbação do contrato de locação, "não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis". *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created
19/07/2016

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.