



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0702.12.028430-3/001 **Númeraço** 0684423-
Relator: Des.(a) Wagner Wilson
Relator do Acordão: Des.(a) Wagner Wilson
Data do Julgamento: 26/09/2012
Data da Publicação: 05/10/2012

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. IMÓVEL ALIENADO. DENÚNCIA VAZIA. POSSIBILIDADE. ART. 8.º DA LEI N.º 8.245/91. Nos termos do art. 8º da Lei do Inquilinato, o adquirente do imóvel locado pode denunciar o contrato, concedendo 90 dias para a desocupação, exceto nos casos em que o contrato for por tempo determinado e tiver cláusula de vigência em caso de alienação averbada junto à matrícula do imóvel.

Agravo de Instrumento Cv N° 1.0702.12.028430-3/001 - COMARCA DE Uberlândia - Agravante(s): DRUGOVICH ADMINISTRADORA DE BENS PRÓPRIOS - Agravado(a)(s): BIOSUPLE NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA

RELATOR.

DES. WAGNER WILSON FERREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Drugovich Administradora de Bens Próprios contra decisão de fl. 52-TJ que, nos autos da ação de despejo, indeferiu a liminar, por não se



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

encontrarem presentes os requisitos do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*.

A agravante alega que, embora o contrato de locação seja de 58 meses, o artigo 8º da Lei do Inquilinato, garante o direito de retomada do imóvel ao adquirente.

Afirma que, apesar do contrato ser de prazo determinado, não possui cláusula de vigência e não se encontra averbado na matrícula do imóvel.

Aduz que o imóvel foi oferecido preferencialmente à ré, que não demonstrou interesse na sua compra, tendo esta sido notificada para desocupar o imóvel no prazo de 90 dias.

Pugna pela antecipação da tutela recursal e pelo provimento do recurso, para deferir a liminar pleiteada, determinando a desocupação do imóvel no prazo de 15 dias.

Recurso recebido em seu efeito ativo, conforme despacho de fls.59/60, verso -TJ.

Informações do juiz à fl. 65-TJ.

Não há contraminuta.

É o relatório.

No caso em comento, foi ajuizada uma ação de despejo pela agravante em face da agravada, na qual afirmou ter adquirido um imóvel que se encontrava locado para a ré, através de contrato de locação firmado em 29.10.2007, com prazo de vigência de 58 meses, mas com previsão da possibilidade de rescisão por qualquer das partes, após transcorridos 36 meses.

Sustentou a autora que, antes de ser efetivada a alienação, foi dada a oportunidade à ré de exercer seu direito de preferência para a



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

aquisição do imóvel, não tendo esta demonstrado interesse.

Assim, após adquirir o bem, a autora cuidou de notificá-la extrajudicialmente, concedendo-lhe o prazo de 90 dias para desocupação. No entanto, referida desocupação não ocorreu, razão pela qual ajuizou a presente demanda, requerendo o deferimento da liminar.

O magistrado, no entanto, indeferiu o pedido liminar, razão pela qual foi interposto o presente recurso.

A meu ver, assiste razão à parte agravante.

O art. 8º da Lei de Inquilinato determina que "se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel."

Assim, o adquirente do imóvel locado pode denunciar o contrato, concedendo 90 dias para a desocupação, exceto nos casos em que o contrato for por tempo determinado e tiver cláusula de vigência em caso de alienação e estar averbado junto à matrícula do imóvel, ressaltando que os requisitos devem ser concomitantes.

Nesse sentido, confira o entendimento jurisprudencial:

"Constitui óbice à denúncia pelo adquirente do imóvel alienado, durante a locação, a existência de contrato: a) de prazo determinado, ainda não vencido; b) com cláusula de vigência da locação a despeito de alienação e c) registrado no registro imobiliário, junto à matrícula do imóvel. O contrato de locação deve espelhar esses três elementos. A falta de um frustra a força obstativa" (Pacheco, José da Silva, 1924-Título: Comentários à nova lei sobre as locações dos imóveis urbanos e seus procedimentos, fl. 45)

Na hipótese em questão, apesar de o contrato ser por tempo



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

determinado (conforme cláusula 2ª), verifico que este não possui cláusula de vigência em caso de alienação e não possui averbação junto à matrícula do imóvel (fls. 33/34, verso, TJ).

Vislumbro ainda, pelos documentos de fls. 31/32-TJ e 35/36-TJ, que a parte ré foi notificada extrajudicialmente, tendo sido concedido a ela o prazo de 90 dias para desocupar o imóvel.

Dessa forma, preenchidos os requisitos exigidos pela Lei, é o caso de se deferir a liminar pleiteada, razão pela qual merece reforma a decisão agravada. Confira a jurisprudência:

LOCAÇÃO. AÇÃO DE DESPEJO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL NO CURSO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. DENÚNCIA VAZIA. POSSIBILIDADE. ART. 8.º DA LEI N.º 8.245/91 - LEI DO INQUILINATO. EXIGÊNCIAS LEGAIS CUMPRIDAS. REFORMA DO ACÓRDÃO. INVIABILIDADE. SÚMULA N.º 07/STJ. VIOLAÇÃO DE DISPOSITIVOS CONSTITUCIONAIS. EXAME EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. INVIABILIDADE. QUESTÃO RELATIVA À ALEGAÇÃO DE QUE O A SENTENÇA DE PRIMEIRO GRAU NÃO FOI DEVIDAMENTE FUNDAMENTADA. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA NAS RAZÕES DO ESPECIAL. APLICAÇÃO DA SÚMULA N.º 283/STF.

-[...]

3. A disciplina contida no art. 8.º e parágrafos da Lei n.º 8.245/91 é clara ao reconhecer o direito do adquirente do imóvel locado à denúncia vazia, desde que haja a notificação do inquilino no prazo de noventa dias contados do registro da venda; ressalvada a vigência da cláusula contratual de tempo determinado; sob pena de presumir-se a concordância com a manutenção da locação. Precedente.

4. Recurso especial não conhecido." (REsp 674.825/PB, 5ª Turma/STJ, rel. Min. Laurita Vaz, j. 26.05.2009, DJ. 15.06.2009).

CIVIL. LOCAÇÃO. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. RUPTURA DO CONTRATO. DENÚNCIA. RETOMADA. TÍTULODOMINIAL. REGISTRO



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

PÚBLICO. LEI 8.245/1991, ART. 8.

A nova Lei de Inquilinato autoriza ao adquirente de imóvel locado denunciar o contrato de locação anterior à compra, ressalvando apenas a hipótese de locação por tempo determinado, com cláusula de vigência em caso de alienação, tudo averbado junto à matrícula do imóvel (art.8.).

- Na hipótese de aquisição de imóvel locado por prazo indeterminado, aplica-se a regra geral que preconiza que a venda provoca a ruptura do contrato, sendo prescindível a prova da inscrição do título dominial no registro imobiliário, exigência apenas prevista para o promissário - comprador e o promissário-cessionário, bem como nas ações de despejo previstas no art. 60, da lei de inquilinato. - Recurso especial conhecido e provido. (REsp 74.533/RJ, 6.^a Turma, Rel. Min. VICENTE LEAL, DJ de 16/06/1997.)

No mesmo sentido, já decidiu esta Câmara:

LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL - LEGITIMIDADE ATIVA - INEXISTÊNCIA DE LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO ENTRE OS FIADORES SOLIDÁRIOS - PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA - ALEGAÇÃO PELA VIA INADEQUADA - DIREITO DE PREFERÊNCIA SUPOSTAMENTE NÃO OBSERVADO - IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - PREJUDICIALIDADE EXTERNA NÃO VERIFICADA - DESNECESSIDADE DE SUSPENSÃO DO PROCESSO - DENÚNCIA VAZIA DO CONTRATO PELO ADQUIRENTE DO IMÓVEL - POSSIBILIDADE. A legitimidade ativa é a titularidade do interesse firmado na pretensão, e não tem necessária correspondência com o direito material objeto da lide. No caso, a legitimidade passiva do autor está no seu interesse jurídico na solução da lide. Não existe litisconsórcio passivo necessário entre inquilino e fiadores, mesmo porque o despejo não é por falta de pagamento, inexistindo sequer interesse indireto dos fiadores. A alegação de incompetência relativa do juízo feita em sede de contestação e reiterada nas razões da apelação não pode ser conhecida por força do art. 112, do CPC. No caso de alienação de imóvel alugado, a regra é a da possibilidade da



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

denúncia vazia do contrato pelo adquirente. Tal regra só é excetuada, tornando-se inadmissível a denúncia vazia, se o contrato for celebrado com prazo determinado, haja nele cláusula de vigência em caso de alienação e esteja averbado junto à matrícula do imóvel. Do contrário, faltando algum desses requisitos, é admissível a denúncia vazia por parte do adquirente, por força do art. 8º, da Lei nº 8.245/91. (Apelação Cível 1.0518.08.153103-1/001, Rel. Des.(a) Batista de Abreu, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/10/2010, publicação da súmula em 10/12/2010)

Conclusão:

Com tais considerações, DOU PROVIMENTO AO RECURSO, confirmando a tutela antecipada recursal concedida que deferiu a expedição do mandado de despejo, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de despejo compulsório.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "DAR PROVIMENTO AO RECURSO."