



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Número do 1.0384.11.003682-7/001 **Númeraço** 0303217-
Relator: Des.(a) Versiani Penna
Relator do Acordão: Des.(a) Versiani Penna
Data do Julgamento: 19/08/2011
Data da Publicaçã: 06/09/2011

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - LIMINAR - IMÓVEL ALIENAÇÃO - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL - PRAZO PARA DESOCUPAÇÃO- A alienação de imóvel locado interrompe o pacto de aluguel, ressalvado apenas os casos em que o ajuste contém cláusula de vigência e desde que esteja averbado junto à matrícula do imóvel, conforme prevê o art. 8º da Lei do Inquilinato- Também é necessário que o contrato de locação esteja averbado junto à matrícula do imóvel para que o locatário possa reclamar de ter sido preterido em seu direito de preferência, conforme estabelece o art. 33 da Lei nº 8.245/91.- Inexiste motivo para reforma de decisão que concede liminar de despejo quando são observados todos os aspectos da lei do inquilinato, mormente o art. 8º, que é a norma própria a tratar do despejo de imóvel alienado.- Recurso a que se nega provimento

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0384.11.003682-7/001 - COMARCA DE LEOPOLDINA - AGRAVANTE(S): PAULO CÉSAR FREIRE VIEIRA - AGRAVADO(A)(S): APA CONFECÇÕES S/A - RELATOR: EXMO. SR. DES. VERSIANI PENNA

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador EDUARDO MARINÉ DA CUNHA, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO E REVOGAR A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL CONCEDIDA ÀS F. 68/70-TJ.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2011.

DES. VERSIANI PENNA - Relator

NOTAS TAQUIGRÁFICAS

O SR. DES. VERSIANI PENNA:

VOTO

Trata-se de Agravo de Instrumento ajuizado por Paulo César Freire Vieira contra decisão proferida nos autos da ação de despejo cumulado com indenização por perdas e danos ajuizada por APA Confecções S.A, cuja cópia encontra-se à fl. 38 - TJ, na qual o julgador de 1º grau deferiu o pedido de liminar de despejo por estarem presentes todos os requisitos previstos no artigo 59, §1º, VIII, da Lei 8.245/91, com as modificações introduzidas pela Lei 12.112/2009.

Conheço do recurso do agravo de instrumento, uma vez satisfeitos os pressupostos de admissibilidade.

O agravante baseia sua argumentação para a reforma da decisão que deferiu a liminar de despejo em dois pilares. O primeiro deles é a notificação extrajudicial que teria sido feita fora do prazo legal de 90 dias previsto no art. 8º, §2º da Lei 8.245/91. O segundo deles é que foi preterido no seu direito de preferência garantido pelo art. 33 da lei em comento.

A princípio, é preciso consignar que a alienação de imóvel locado interrompe o pacto de aluguel, ressalvado apenas os casos em que o ajuste contém cláusula de vigência e desde que esteja averbado junto à matrícula do imóvel, conforme prevê o art. 8º da Lei do Inquilinato, a saber:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

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.

§ 1º Idêntico direito terá o promissário comprador e o promissário cessionário, em caráter irrevogável, com imissão na posse do imóvel e título registrado junto à matrícula do mesmo.

§ 2º A denúncia deverá ser exercitada no prazo de noventa dias contados do registro da venda ou do compromisso, presumindo - se, após esse prazo, a concordância na manutenção da locação.

Ressalte-se que também é necessário que o contrato de locação esteja averbado junto à matrícula do imóvel para que o locatário possa reclamar de ter sido preterido em seu direito de preferência, conforme estabelece o art. 33 da Lei nº 8.245/91, 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.

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

Portanto, tanto num quanto noutra argumento trazido pelo agravante, existe a necessidade de que o contrato de locação esteja averbado à margem da matrícula do imóvel.

Aliado a isto, some-se o fato de que o contrato de locação firmado entre o ex-proprietário e o agravante, juntado às 59/61-TJ, traz expressa previsão de que para vigência no caso de alienação, bem



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

como para a observância das disposições contidas nos arts. 8º e 33 da Lei do Inquilinato, seria necessária a sua averbação, vejamos:

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Em caso de venda, promessa de venda ou permuta do imóvel locado, na vigência deste contrato, a LOCADORA obriga-se a inserir na escritura e matrícula do imóvel, cláusulas que assegurem o integral cumprimento do presente, obrigando o comprador a prosseguir com este contrato em todos os seus termos e condições até o final.

§1º - Para a eficácia do disposto nesta cláusula e nos termos dos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91, fica a LOCATÁRIA autorizada a efetuar o registro e/ou averbação do presente contrato no Registro Imobiliário Competente, às suas exclusivas expensas.

Todavia, ao compulsar os autos, notadamente o documento de fls. 44/48-TJ, vejo que o agravante não se desincumbiu de seu ônus, não tendo averbado o contrato junto à matrícula do imóvel locado, o que lhe impede de reclamar o eventual desrespeito a seu direito de preferência ou mesmo de pretender a continuidade da locação.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado do STJ:

Para que o pacto locatício com cláusula de vigência impeça a denúncia do contrato pelo adquirente faz-se mister que o contrato esteja averbado no registro de imóveis antes da alienação. (STJ-5ª T., REsp 605.521, Min. Felix Fisher, j. 28.4.04, DJU 14.6.04)

Os documentos de fls. 35/37-TJ demonstram que a notificação extrajudicial se realizou em 26/01/2011, com prazo de 90 (noventa) dias para desocupação do imóvel (art. 8º, Lei 8.245/91), o qual se encerrou no dia 26/04/2011.

A ação de despejo, por sua vez, foi proposta em 19/04/2011 (fl. 16v.-TJ) e a liminar de despejo foi concedida em 02/05/2011, após expirado o prazo para desocupação voluntária do imóvel.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Por fim, saliento que, malgrado na decisão de fls. 68/70-TJ tenha concedido efeito suspensivo ao presente agravo, melhor investigando as questões atinentes ao caso, vejo que não há motivo algum para a reforma da decisão agravada, eis que foram observados todos os aspectos da Lei do Inquilinato, mormente o seu art. 8º, que é a norma própria a tratar do despejo de imóvel alienado¹.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo, e revogo a antecipação de tutela recursal concedida às fls. 68/70-TJ.

Custas pelo agravante.

É como voto.

Votaram de acordo com o(a) Relator(a) os Desembargador(es): EDUARDO MARINÉ DA CUNHA e LUCIANO PINTO.

SÚMULA : NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO E REVOGARAM A ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL CONCEDIDA ÀS F. 68/70-TJ.

1 Art. 59: 1. Casos de despejo:

[...]

- quando alienado o imóvel: art. 8º; anota Thetonio Negrão em seu festejado Código de Processo Civil e legislação processual em vigor (43 ed. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 1.686)

??

??

??

??