

PREVIDÊNCIA SOCIAL

EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA

Recurso re ..
Julgado em 22/09/1980

CONDIÇÃO LEGAL PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO

RESUMO

- ... Quanto ao mérito, não podem merecer aprovação nem os fundamentos nem a conclusão da sentença. - Para os efeitos do pedido, tal como foi formulado, era absolutamente fundamental que tivesse ficado provada a extreme de dúvidas a condição de locatários invocada pelos autores, ora apelados. - E essa condição não só ficou provada, como ficou, ao contrário, evidenciado que os próprios autores a negarem categoricamente, quando, ao fim de longos anos de ocupação de dois dos imóveis vendidos, sem qualquer pagamento de aluguel ou de qualquer outra retribuição, vieram defender-se em ações de despejo contra eles movidas, com a alegação de que eram meros comodatários, do que resultou a extinção das ações, por falta de iniciativa da proprietária dos imóveis em nelas prosseguir. - Com efeito, mesmo que não houvesse contrato escrito, o oferecimento de recibos de aluguéis, devidamente atualizados, poderia estabelecer a convicção da existência de vínculo locativo. Mas, isso não foi feito nessa ação, da qual resulta a certeza plena de que, na verdade, se algum aluguel foi pago pelos autores, ora apelados, isso ocorreu há muitíssimos anos e, certamente, de dezesseis anos para cá, nada, absolutamente nada, pagaram, pela ocupação, como decorre..., em relação ao apelado..., que se afirmou comodatário, e do documento..., em relação ao apelado..., que afirma a inexistência de relação locatícia, sendo incontornável a figura do comodato. Isso em outubro de 1976. - Com tais elementos, não há absolutamente como aceitar que um direito só assegurado a locatários regulares possa ser reconhecido a quem não paga qualquer aluguel e nega frontalmente a condição de locatário. - A prova, fundamental, da existência de vínculo locativo, não foi feita, o que compromete irremediavelmente o acerto da conclusão da sentença no sentido de que os autores apelados tinham preferência legal à aquisição dos imóveis alienados pelo 2º ao 1º apelantes. - Quanto ao direito à adjudicação, também reconhecido pela sentença, tal reconhecimento contraria o texto legal vigente desde a véspera da outorga da escritura de venda dos imóveis. Sendo o § 1º acrescentado ao artigo 25 da Lei 6.649, de 1970, pela Lei 6.698, de 16 de outubro do mesmo ano, o direito a adjudicação só cabe em caso de locação por contrato escrito e devidamente registrado no Registro de Imóveis, pelo menos trinta dias antes da venda. No caso não há contrato, o que impossibilita o requisito do registro. Não importa a alegação de que o comprador tinha conhecimento da locação. Primeiro porque, como reconhecido acima, inexistente a mais remota prova de locação. Segundo porque, mesmo que locação existisse, a lei não distingue compradores cientes de locação de compradores que não tenha dela conhecimento. A exigência do registro tornou-se indispensável ao exercício do direito excepcional à adjudicação. - Em suma: não estando absolutamente provada a condição essencial da existência de locação bem caracterizada, é nenhum o direito dos autores, ora apelados, à anulação das vendas de que se trata. - Daí o provimento das apelações para o efeito de reforma da sentença e da declaração da improcedência da ação, condenado os apelados nas custas e em honorários de 20% sobre o valor da causa. Julgado em 23-09-1980 Arquivo do Ementário Forense, TJ/919 EMFOR 388

EMENTA

A preferência assegurada ao locatário pelo artigo 24 da Lei 6.649, de 16 de maio de 1979 só pode ser admitida quando é evidente o extreme de dúvidas a existência de relação "ex locato". - Na vigência da Lei 6.698, de 16 de outubro de 1979, o direito do locatário de haver para si o imóvel locado e vendido a terceiro

só pode ser exercido mediante a prova da inscrição no registro imobiliário do contrato de locação.