

Recurso re -
Tribunal STJ

INOBSERVÂNCIA PELO LOCADOR — EFEITOS

RESUMO

- Assinale-se, por primeiro, que o direito de preferência do inquilino à aquisição do prédio locado possui caráter estritamente pessoal, ou seja, relativo tão-somente à pessoa do locador. - Ocorre, todavia, que esse direito, de conteúdo puramente obrigacional, converte-se em direito real, oponível "erga omnes", com a averbação do contrato de locação no registro de imóveis. - A nova Lei do Inquilinato, em seu artigo 33, faculta ao inquilino o direito de exigir que o Poder Judiciário lhe transfira a propriedade do bem locado, desde que preenchidos alguns requisitos. - Nesse sentido, preconiza o artigo 33 da Lei nº 8.245/91: "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 caso "sub examine", é incontroverso o fato de que o locatário foi preterido em seu direito de comprar o imóvel locado. - Com efeito, a norma legal exige para o exercício do direito à adjudicação do imóvel que o inquilino: a) requeira, no prazo de seis meses a contar do registro da transação no cartório de imóveis, o imóvel para si, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, e b) averbe o contrato de locação junto à matrícula do imóvel pelo menos trinta dias antes da alienação. - O primeiro requisito foi preenchido pelo inquilino, subsistindo discussão acerca da efetivação do segundo pressuposto. - No julgamento dos embargos infringentes, a tese vencedora repeliu o pedido de adjudicação do imóvel, considerando que o locatário não teria averbado o contrato de locação com antecedência mínima de trinta dias da alienação, que ocorreria em 30 de abril de 1992, data de lavratura da escritura pública de compra e venda. - Por sua vez, o voto vencido sufragou o entendimento de que a compra e venda do bem operou-se no dia 30 de abril de 1992, mas não foi levada a inscrição no Registro de Imóveis, que daria ao contrato o efeito publicitário exigido pelo artigo 860 do Código Civil. - Nesse sentido, concluiu que a averbação do contrato de locação realizada em 09 de junho de 1992 era tempestiva, não havendo descumprimento da norma do artigo 33 da nova Lei do Inquilinato, o que ensejaria ao inquilino o direito à adjudicação do prédio locado. - Tenho que a tese vencida no julgamento dos embargos infringentes merece prosperar. - A compra e venda de bens imóveis, pelo sistema adotado pelo Código Civil Brasileiro, é espécie de contrato solene, motivo pelo qual o ajuste se aperfeiçoa quando preenchidas todas as formalidades previstas na lei. - Nesse sentido, não basta o simples acordo de vontade para obrigar as partes contratantes, como ocorre no caso de compra e venda de bens móveis; exige-se, ao contrário, que o ajuste preencha todos os requisitos formais contidos na lei civil. - Destarte, na hipótese de alienação de bens imóveis, a Lei Substantiva Brasileira impõe, para a aquisição da propriedade do bem, a transcrição da escritura pública de compra e venda do imóvel no cartório imobiliário. - A esse respeito, é preciso o artigo 530, inciso I, do Código Civil Brasileiro, ao dispor que: "Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I - Pela transcrição do título de transferência no registro do imóvel." - E, por sua vez, dispõe o art. 589, § 1º da Lei Substantiva Brasileira: "Art. 589. Além das causas de extinção consideradas neste Código, também se perde a propriedade imóvel: I - Pela alienação. II - ... III - ... IV - ... § 1º - Nos dois primeiros casos deste artigo, os efeitos da perda do domínio serão subordinados à transcrição do título transmissivo, ou do ato renunciativo, no registro do lugar do imóvel." - Assim, para se proceder à transferência definitiva da propriedade do imóvel, é necessário lavrar a escritura pública da alienação no

registro imobiliário, caso contrário, permanece o vendedor proprietário do prédio, nos termos do parágrafo único do art. 860 do Código Civil, que dispõe, "in verbis":

EMENTA

Preterido no direito de preferência na compra do imóvel locado, o inquilino poderá formular pedido de adjudicação compulsória, nos termos do artigo 33 da nova Lei do Inquilinato, desde que requeira, no prazo de seis meses a contar do registro da transação no cartório de imóveis, o imóvel para si, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência e averbe o contrato de locação junto à matrícula do imóvel pelo menos trinta dias antes da alienação. - Pelo sistema adotado pelo Código Civil Brasileiro, a propriedade de bem imóvel transfere com a transcrição da escritura de compra e venda do bem no registro imobiliário competente, daí porque somente a partir desse ato é que deve ser contado o prazo de trinta dias para averbação do contrato de locação.