

RESPONSABILIDADE DO ESTADO

TRANSPORTE GRATUITO

Recurso

apelação .

LOCAÇÃO — VENDA DE BEM IMÓVEL - INQUILINA PRETERIDA NO DIREITO DE PREFERÊNCIA - ANULAÇÃO E ADJUDICAÇÃO COM PEDIDO ALTERNATIVO DE INDENIZAÇÃO - IMPOSSIBILIDADE

EMENTA

ACÓRDÃO: Ação Ordinária visando anulação e adjudicação, com pedido alternativo de indenização. Inquilina preterida no direito de preferência diante da venda do bem locado. Sentença julgando improcedente o pedido. Recurso de apelação. Manutenção, pois o contrato locatício não estava registrado como exigia o art. 21, § 1º da Lei nº 6.649/79, dispositivo mantido no art. 33 da Lei nº 8.245/91. Ademais, não foi feita qualquer prova dos alegados prejuízos. Finalmente, o pedido indenizatório não procede na medida em que a irmã da autora também co-locatária no negócio e expressando-se em nome de ambas, abriu mão quanto à aquisição do imóvel. Natureza de indivisibilidade das obrigações locatícias na forma do art. 891 do Código Civil. Desprovisionamento do recurso. Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível nº 19.141/2001, em que é Apelante Juscelmar Campbell Soares e são Apelados Jaime Luiz Gonçalves Machado, Espólio de José Edene Beraldo, representado por sua inventariante Maria de Lourdes Martins Beraldo e Outros. Acordam os Desembargadores da Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator. A decisão monocrática deu adequada solução ao litígio e merece ser adotada na forma regimental. À época da alienação vigorava a Lei nº 6.649/79 que em seu art. 24, conferia ao locatário preferência para adquirir o prédio locado. Porém, o § 1º do art. 25 desse diploma conferia ao locatário o direito de adjudicação, desde que o contrato estivesse registrado no cartório imobiliário. Essa condição foi repetida na legislação atual, art. 33, Lei nº 8.245/91. Observando-se a certidão cartorária de f. 12, percebe-se que desde 02/04/91 a escritura de compra e venda em favor dos 2º e 3º réus foi registrada e até agora não houve qualquer averbação quanto ao antigo pacto locatício. Logo, impossível a pretendida adjudicação. Quanto ao pedido indenizatório, cabe dizer que nenhuma prova do alegado prejuízo foi trazida ao processo, pois a locação prorrogou-se com o comprador, até julho de 1991 quando este resolveu exercer seus direitos de novo adquirente (f.18). Para completar, o pretense direito autoral perde completamente o seu sentido e cai no vazio, quando os réus demonstraram através do documento de f. 32 que a outra inquilina, irmã da autora e co-locatária no pacto em discussão, através de correspondência endereçada aos locadores abriu mão do direito de preferência à aquisição do imóvel. Note-se que a citada carta foi redigida no plural ("na qualidade de locatários.... abrimos mão de nossa preferência"), vale dizer, ela também falou pela ora autora. Quando muito, caberá à apelante ingressar com ação em face de sua irmã no caso de discordância, sendo certo que ambas residiam no bem locado. Como se sabe, o contrato locatício tem natureza de indivisibilidade, até porque o aluguel não é pago metade por cada inquilino, mas sim cada qual é devedor do valor por inteiro. Em relação aos devedores, a regra é que havendo mais de um devedor e não divisível a prestação, cada um será obrigado pela dívida toda (art. 892 do Código Civil). Nas obrigações divisíveis, o cumprimento pode ser parcial. Nas indivisíveis, ao inverso. Se divisível, a obrigação é dividida em iguais e distinta parte, quanto aos devedores. Assim os locadores não estavam obrigados a exigir a concordância expressa de ambas as inquilinas. Correto, portanto, o decreto de improcedência. Meu voto é no sentido de negar provimento ao recurso. Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2001. Des. CLÁUDIO DE MELLO TAVARES - Presidente Des. OTÁVIO RODRIGUES - Relator Arquivo do EMFOR, TJRJ/RD57.255 EMENTÁRIO FORENSE. Junho, 2004. Ano LVI. Nº 667