

PROMESSA DE COMPRA E VENDA

EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Julgado em 14/08/1984

PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO — SE CONCORRE COM O DO CONDÔMINO

RESUMO

- ... No que concerne ao "mérito", o recurso não é de ser acolhido, eis que a douta sentença apreciou corretamente a prova dos autos e deu adequada à solução da espécie em exame, merecendo integral confirmação, pelos seus próprios fundamentos. - Verifica-se dos autos que a parte do imóvel pretendida adquirir preferencialmente pelo apelante, foi vendida a outros condôminos do referido imóvel cujo direito de preferência era predominantemente sobre o direito do autor, nos termos do art. 1.139 do Código Civil, que estabelece, "verbis": "Art. 1.139 - Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de seis meses". - É indubitoso que o direito da propriedade em condomínio não poderá sofrer qualquer restrição ou atrofiação perante direito análogo do locatário, face ao disposto nos artigos 24 e 25 da lei nº 6.694/79. Tal predominância restou ressalvada pelo § 1º do art. 25 da Lei nº 6.649/79, com redação dada pela Lei nº 6.698/79, "verbis": Art. 25 - § 1º - Ressalvada a prioridade do condômino (Código Civil, artigo 1.139), o locatário só poderá exercer o direito assegurado neste artigo se, pelo menos 30 (trinta) dias antes da venda, promessa da Lei nº 6.649/79, com redação dada pela Lei nº registro imobiliário na forma a ser estabelecida em regulamento, o contrato de locação. - Assim sendo, é de reconhecer-se que o direito de preferência do inquilino, como ocorre no caso em exame, não tem lugar quando um condômino também exerceu o seu direito de preleção para aquisição da parte do imóvel pretendido adquirir pelo referido inquilino do imóvel em referência, e, ainda, porque o contrato do apelante não se encontra inscrito no registro imobiliário. - Nesse sentido, são unânimes os nossos doutrinadores e é iterativa a Jurisprudência pátria. - Não trouxe a apelante qualquer prova ou argumento convincente que pudesse elidir os doutos fundamentos da sentença, que passa a integrar o presente acórdão, na forma autorizada regimentalmente. - Pelos motivos expostos, nega-se provimento ao recurso. Julgado em 15-08-1984 Arquivo do EMFOR, TA/641 EMFOR 446

EMENTA

O direito de preferência do inquilino não tem lugar quando um condômino exerce o seu direito de preleção para aquisição de parte do imóvel de outro condômino. O direito de propriedade em condomínio não pode sofrer qualquer restrição ou atrofiação perante direito análogo do locatário.