

EXISTÊNCIA DE DOIS CONTRATOS DE LOCAÇÃO — ALIENAÇÃO - DIREITO DE PREFERÊNCIA DADO AO QUE PRETENDIA ADQUIRIR A TOTALIDADE DO IMÓVEL - VALIDADE**RESUMO**

- Examinemos, englobadamente, ambos os recursos especiais, pois, na essência, os argumentos dos recorrentes são os mesmos. - Os recorrentes principiam por alegar maus-tratos ao art. 219 do CPC e ao art. 25 da Lei nº 6.649/79. Dizem que a recorrida (AGROMAR) teria depositado o preço fora do prazo. - Data venia, quanto a este ângulo temporal, os recorrentes me parecem sem razão. A questão foi corretamente arrostada pelo Relator nos embargos declaratórios: "Construtora C. Ltda., através da petição de fls. ..., interpôs embargos de declaração, alegando omissões contidas no aresto de fls. ..., e que consistiram em haver o julgado plural deixado de se pronunciar sobre decadência do direito de preferência, sobre a prescrição da ação, insuficiência do preço depositado, suposta falta de fundamentação legal do decisum, além de dúvida e contradição na aplicação da lei. "Decadência teria ocorrido porque a embargada fora notificada no dia 19.5.89 para exercer o direito de preferência à aquisição do imóvel que lhe fora ofertado, no prazo de 30 (trinta) dias, e a resposta somente foi dada no dia 19.6.89, um dia, portanto, além do prazo, vez que o mês de maio tem 31 (trinta e um) dias. "Acontece que o dia 19.5.89 caiu numa sexta-feira, data da intimação; contado o trintídio a partir do primeiro dia útil seguinte (22.5.89), bem se está a ver que a resposta da embargada se dera dentro do prazo legal de trinta (30) dias. Não procede, de consequente, a alegada decadência aventada pela embargante. "No que pertine à suscitação de prescrição, esta teria incorrido, porque a citação não se fizera dentro do prazo de seis meses, a contar da transcrição ou inscrição do ato de transferência do imóvel no Registro Imobiliário competente. "Ora, se o registro imobiliário teve lugar no dia 15.6.89, e o ajuizamento da ação se deu no dia 14.12.89, tendo sido despachada a petição inicial no dia 15.12.89, último dia do prazo de seis (6) meses, não há como falar em prescrição. "A ação foi ajuizada dentro do semestre, o que importa em se ter por interrompida a prescrição; dentro do semestre foi a petição despachada. Irrelevância da demora na citação, por motivo não imputável ao interessado". "De outra parte, em ação de preferência, à semelhança do que ocorre em se tratando de ação de consignação, facultado é ao autor complementar o depósito se este é impugnado, por insuficiente, quando contestada a ação. "É verdade, quando a embargante respondeu aos termos da demanda (fls. ...) nada alegou relativamente à insuficiência do depósito efetuado, por sinal realizado antes de contestada a ação, sem que nada houvesse alegado a contestante em sua defesa e a tal respeito. "Inobstante assim ocorrido, propôs a embargada efetuar o depósito dos acessórios, tendo, inclusive, requerido que fosse feito 'o cálculo para o imediato depósito.'" - Os recorrentes alegam, ainda, contrariedade ao § 2º do art. 24 da Lei nº 6.649/79. Quanto a este aspecto - que é punctum pruriens da testilha - o inconformismo procede inteiramente. Senão, vejamos. - A lei de regência - Lei nº 6.649/79 - como se sabe, aplica-se a todo imóvel, seja ele residencial ou comercial, regido ou não pela lei de luvas (Decreto nº 24.150/34). Aplica-se até mesmo a imó

EMENTA

Um terreno urbano de 10.000 m2, com um único registro imobiliário, foi dividido fisicamente no meio. Cada uma das unidades foi dada em aluguel a locatárias diferentes. No curso dos contratos de locação, os proprietários (segundos recorrentes) resolveram vender todo o imóvel. Notificaram as locatárias para que, no prazo de trinta dias, exercessem seus direitos de preferência pela compra de "todo o terreno". Uma delas

comprou todo o imóvel e o vendeu a terceiro (primeira recorrente). A outra locatária (recorrida), dentro do trintídio legal, contrapropôs comprar só a unidade por ela locada. Como o imóvel já havia sido vendido antes do advento dos trinta dias para o exercício da preempção, ajuizou ela ação de nulidade de escritura de compra e venda, cumulada com ação de depósito da contra-oferta. O terceiro adquirente de todo o imóvel (primeira recorrente), por seu turno, aforou ação de despejo. O Juiz de primeiro grau "una sententia" julgou procedente a ação de despejo e improcedentes os pedidos de nulidade de escritura e depósito. A sucumbente recorreu. O TJ reformou a sentença. Entendeu, ao interpretar o § 2º do art. 24 da Lei 6.649/79, que há distinção entre "terreno urbano" e "unidade imobiliária". - Para efeito de preferência, não há distinção entre "terreno" (inclusive rural: Lei nº 4.504/64, art. 92, §§ 3º e 4º) e "unidade imobiliária" (Lei nº 6.649/79, art. 24, § 2º). "In casu", o terreno formava uma unidade jurídica. Pouco interessa estivesse ele dividido fisicamente ao meio e dado em aluguel a duas locatárias diferentes. O proprietário não era obrigado a vender, ainda que pelo preço por ele estipulado, parte do imóvel para cada locatária. A notificação se fez para a compra "in globo" e não "in partem".