

**PRAZO PARA SER EXERCIDO O DIREITO — COMO SE CONTA****RESUMO**

- 1. - ... Dizem os §§ 3º e 4º do aludido art. 91 da Lei nº 4.504, de 30 nov. 64. in verbis" "§ 3º - No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento de venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção, dentro de 20 dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada mediante recibo. § 4º O arrendatário a que não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requereu no prazo de seis meses (a contar da transcrição do ato de alienação no registro de imóveis)". - Ora, no caso dos autos, a manifestação dos autores arrendatários, o nobre magistrado Dr. Hiran Coury e sua mulher, se fez bem após o registro da escritura de venda, ato da publicidade ao negócio jurídico. - É certo que, após o decurso daquele prazo de seis meses, vieram os vendedores a comunicar a venda aos arrendatários, mas, então, já se havia esgotado o prazo, por inteiro, dentro do qual, segundo o § 4º do art. 92 do Estatuto da Terra, deveriam ter exercido os arrendatários seu direito de preempção), e aquela comunicação, deste modo, não se pode considerar como convalidando prazo já extinto, pois, como bem acentuado no voto do nobre Desembargador WERNEK CORTES, no julgamento dos embargos infringentes do C. Tribunal de Minas Gerais ao dizer: "A carta do alienante, comunicando a venda, não pode ser interpretada senão como atenção especial, consideração para com o arrendatário, eventualmente magistrado. Não pode ter o condão de devolver o prazo para o exercício do direito de ação". - A meu ver, para que o objetivo da lei pudesse ser alcançado em toda a sua plenitude, deveria haver obrigatoriedade da notificação da venda ou do intento de ser ela promovida, ficando em aberto o prazo enquanto tal formalidade não se fizesse. Entretanto não é isso o que se encontra expresso na lei que estipula o prazo de 6 meses a partir do registro do contrato de venda para que haja o exercício do direito de preferência, e tal prazo é de decadência. - 2. ... tenho como corretas as razões postas no voto do Desembargador Relator AYRTON MAIA, ao ensejo do julgamento dos embargos infringentes, nesses termos: "A decadência do direito de preferência é fato incontroverso nos autos, de vez que esta ação foi ajuizada após os seis meses do registro imobiliário da escritura de compra e venda, previsto no artigo 92, § 4º, da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, que dispõe sobre o "Estatuto da Terra". - Para postular seu direito à preferência concedida aos arrendatários, os embargantes arguem a nulidade da escritura de compra e venda que teria sido lavrada em termos que visavam a impedir que fosse ela exercitada. - Entendo, da mesma maneira que os votos vencedores que, sendo decadencial o prazo para o exercício de preferência, e não exercida esta nos seis meses seguintes à transcrição no registro imobiliário, irrelevante e inútil tal como foi ressaltado nos votos a que estou dando minha modesta adesão, a alegação "de nulidade do ato por outra causa, para o fim de afastar a decadência evidentemente ocorrida". - Pleiteando os recorrentes a decretação da nulidade da compra e venda e sendo ela acolhida não poderiam ser beneficiados com a preempção, pois que o ato nulo não gera direito algum, é, neste caso a anulação teria como consequência a restauração do "statu quo" anterior à referida venda, e isto tornaria inalienável o imóvel a impossibilitar o reconhecimento do direito de preferência perseguido por eles. - Como arguiram os recorridos na impugnação dos embargos, o que está em causa não é a nulidade da escritura ou de uma de suas cláusulas, mas a prioridade da aquisição, e quando a lei instituiu o prazo de seis meses a contar da transcrição, não a condicionou a discussões como estão os recorrentes a fazer. - O que restou provado é que o direito de preferência assegurado aos arrendatários pela aludida norma legal está extinto, a impossibilitar o exercício de preferência sob qualquer

argumento. - NÃO CONHECERAM DO RECURSO Ac. de 15-08-1981 Revista Trimestral de Jurisprudência, Vol. 119, (Março/97), Pág. 1.184 EMFOR 471

#### **EMENTA**

1. - O contrato de venda de propriedade rural sem atenção às exigências dos §§ 3º e 4º d Lei nº 4.504/64 é anulável e não nulo de pleno direito, tanto é certo que o arrendatário tem prazo para manifestar seu interesse na compra e efetuar o depósito do preço. E se nulo fosse o contrato, todas as cláusulas nele estipuladas o seriam, sem possibilidade de sobreviver qualquer delas em benefício - e somente - do arrendatário. - 2. - A lei fixa prazo decadencial "para que o arrendatário exerça o seu direito de preferência e este, na hipótese do § 4º do art. 92 da lei nº 4. 504/64, é de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no registro de imóveis. Extinto o prazo, não pode o arrendatário exercer seu direito de preempção.

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

Revista Trimestral de Jurisprudência