

TJ-SP anula venda de imóvel por falta de observância do direito de preferência

O requisito da averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel não é exigível para a concretização do direito de preferência quando se comprova a ciência prévia do comprador sobre a locação.

Esse entendimento é da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP), que anulou a venda de um aterro sanitário de Bragança Paulista porque a operação não observou o direito de preferência da locatária.

O caso concreto envolve uma empresa que há mais de 40 anos é locatária do imóvel e opera o aterro sanitário nele localizado. Ocorre que uma segunda companhia adquiriu o terreno sem notificar a locatária para a observância do direito de preferência para a aquisição do imóvel. Essa medida é prevista na Lei do Inquilinato.

Em 2022, a 3ª Vara Cível de Bragança manteve a escritura de venda do imóvel por considerar que o contrato de locação não foi averbado na matrícula do imóvel, o que seria requisito para a observância do direito de preferência.



Entendimento do STJ

O TJ-SP discordou. A corte citou entendimento sobre o tema da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, segundo a qual a ciência do contrato de locação basta para a observância do direito de preferência (REsp 1.780.197).

“Apesar da ausência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, foi apontado pelo apelante relevante precedente do Colendo Superior Tribunal de Justiça no sentido de que havendo ciência inequívoca pelo terceiro (comprador) acerca da locação, não há necessidade da averbação do contrato”, disse em seu voto o desembargador Dario Gayoso, relator do caso.

Ainda segundo ele, na escritura pública de compra e venda há a comprovação de “ciência inequívoca de que o imóvel encontrava-se locado”, e há trecho em que os compradores concordaram “que os vendedores deixassem de notificar a locatária”.

Atuou no caso o advogado **Carlos Alberto Rosal de Ávila**, sócio do escritório Carneiros Advogados. Segundo ele, a decisão da 27ª Câmara Cível do TJ-SP é “irretocável”.

“Não se pode permitir que, com base em argumento formal de ausência de averbação na matrícula, partes optem por vulnerar um direito do qual tinham absoluta ciência. Afinal, o propósito de uma averbação é dar ciência, e aqui a finalidade de dar ciência inequívoca acerca da locação já tinha sido alcançada.”

Processo 1010667-90.2021.8.26.0099

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-mar-11/tj-sp-anula-venda-de-imovel-por-falta-de-observancia-do-direito-de-preferencia/>