

Falta de observância da preferência justifica anulação de venda, diz STJ

A falta de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel não impede o direito de preferência do locatário quando ficar comprovado que o comprador tinha ciência prévia de que o bem estava em locação.

Valter Campanato/Agência Brasil



Venda de terreno usado como aterro não observou preferência do locatário

Com esse entendimento, o ministro Marco Aurélio Bellizze, do Superior Tribunal de Justiça, negou provimento ao recurso especial contra acórdão que anulou a venda de um aterro sanitário de Bragança Paulista (SP).

A anulação foi confirmada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo porque a operação não observou o direito de preferência da locatária — uma empresa que há mais de 40 anos opera o aterro sanitário no local.

Em primeiro grau, a venda havia sido autorizada porque o contrato de locação não tinha sido averbado na matrícula do imóvel. Assim, não haveria base jurídica para o direito de preferência do locatário na compra.

O TJ-SP aplicou jurisprudência do STJ segundo a qual a ciência do contrato de locação basta para a observância do direito de preferência. O ministro Marco Aurélio Bellizze manteve essa conclusão.

Faltou a preferência

Ele destacou que, apesar da longa duração do contrato de locação e da essencialidade do serviço prestado, os proprietários do imóvel não possibilitaram à locatária exercer o seu direito de preferência na compra do imóvel

Em vez disso, optaram por vender o imóvel para uma empresa concorrente que tinha ciência inequívoca do contrato de locação, tanto que essa informação constou na própria escritura pública de compra e venda do referido imóvel.

“Assim, diante desse cenário fático, sobretudo da ciência inequívoca da Sustentare acerca do contrato de locação firmado com a Embralixo, impõe-se a manutenção do acórdão recorrido em sua integralidade, visto que a finalidade da norma foi atingida (art. 33 da Lei de Locações).”

A empresa locatária foi representada na ação pelos advogados **Rafael Carneiro** e **Carlos Ávila**, sócios do Carneiros Advogados.

Para Ávila, “o STJ confirma sua própria jurisprudência e a finalidade da lei no sentido de que o propósito de uma averbação é dar ciência, e aqui essa finalidade em relação à locação já tinha sido alcançada e inclusive documentada na escritura celebrada entres vendedores e a adquirente”.

De acordo com Carneiro, “a decisão deixa claro que o direito de preferência prevalece nas situações em que a comprador e vendedor, cientes da locação, optam por violar o direito de preferência do locatário com base em argumento formal de ausência de averbação”.

Clique [aqui](#) para ler a decisão REsp 2.166.931

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-nov-26/falta-de-observancia-da-preferencia-justifica-anulacao-de-venda-diz-stj/>