



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
GABINETE DO DESEMBARGADOR JOÃO ALVES DA SILVA

ACÓRDÃO

APELAÇÃO N. 0018971-89.2012.815.0011

ORIGEM: Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande

RELATOR: Desembargador João Alves da Silva

APELANTE: José Barreto de Lira (Adv. Russ Howel Henrique Cesário)

APELADO: Maria Nivanda de Barros (Adv. Thays Kelly Torres Rocha)

APELAÇÃO. AÇÃO DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. SIMULAÇÃO. ALEGAÇÃO DE FRAUDE NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL EM CONTRATO LOCATÍCIO. CONTRATO NÃO AVERBADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREEMPÇÃO. PROVA DOCUMENTAL QUE NÃO CORROBORA A PRETENSÃO AUTORAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 333, I, DO CPC. IMPROCEDÊNCIA QUE SE IMPÕE. MANUTENÇÃO DO *DECISUM*. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

- Segundo entendimento dos Tribunais, “Para anulação de contrato celebrado, exige-se a presença de vícios do ato jurídico, como o erro, dolo, coação, simulação ou fraude, com a apresentação de provas concludentes a respeito, o que não se verifica no caso concreto. *Apelação cível não provida*”¹.

- Para o exercício do direito de preferência é imprescindível a averbação do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91. O locatário não tem direito de preferência na aquisição do imóvel locado por prazo indeterminado, e sem averbação no álbum imobiliário.

- “A parte autora deve produzir um mínimo de material probatório a indicar a veracidade das suas alegações. Na espécie, apresentado o contrato firmado, cabia ao autor provar

¹ TJPR, AC 7085638 PR, Relator: Paulo Cezar Bellio, Data de Julgamento: 06/04/2011, 16ª Câmara Cível.

a alegação de falsidade da assinatura. Negativa de seguimento à apelação”².

VISTOS, relatados e discutidos estes autos, em que figuram como partes as acima nominadas.

ACORDA a 4ª Câmara Especializada Cível do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator, integrando a presente decisão a súmula de julgamento de fl. 89.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação interposta por José Barreto Lira contra sentença proferida pelo MM. Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Campina Grande nos autos da ação de nulidade por ele interposta, a qual julgou improcedente a pretensão vestibular, alicerçando-se na legalidade da notificação extrajudicial realizada para exercer o direito de preferência do locatário.

Inconformado, o autor interpôs o presente recurso apelatório, pugnando pela reforma do *decisum a quo*, aos argumentos, em suma: a irregularidade da notificação extrajudicial, visto que não realizada pelo locatário, mas pela proprietária do imóvel e inexistência de relação locatícia com a promovida, visto que sempre tratou com seu irmão, conhecido por “Beto”.

Ao final, pugna pelo provimento do recurso para que seja julgado procedente o pedido inicial.

Devidamente intimada, a parte promovida não apresentou contrarrazões (fl. 76).

A douta Procuradoria-Geral da Justiça absteve-se de opinar quanto ao mérito da demanda (fls. 81/83).

É o relatório.

VOTO

De início, compulsando-se os autos e analisando-se a casuística posta em deslinde, há de se adiantar que o presente apelo não merece qualquer provimento, porquanto a decisão atacada se afigura irretocável e isenta de vícios.

A esse respeito, fundamental destacar que a controvérsia em

2 TJRS, Relator: Marcelo Cezar Muller, Data de Julgamento: 18/12/2012, Décima Câmara Cível.

apreço transita em redor de suposta simulação ocorrida em contrato de locação de imóvel, visto que recebeu uma notificação extrajudicial da parte promovida formalizando o interesse na venda do imóvel, sem, contudo, especificar qual seria o bem, visto que o imóvel foi locado ao seu irmão. Por esta razão, pleiteia a nulidade da avença, bem como a devolução do direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato.

Conforme relatado, a MM. Juíza julgou improcedentes os pedidos inaugurais, alicerçando-se na falta de comprovação da simulação da notificação, bem como a perfeita regularidade da notificação extrajudicial realizada.

Pois bem. Compulsando-se os autos e examinando-se a prova documental produzida, único meio de prova requerido pelos litigantes, constata-se, inequivocamente, que a argumentação recursal trazida à colação pelo polo autoral não possui respaldo fático, tampouco, probatório.

Neste viés, é salutar o destaque de que, a partir de cópia da notificação extrajudicial realizada e acostada às fls. 24/25 do caderno processual, não se vislumbra qualquer indício de irregularidade na notificação, a qual “observou rigorosamente todas as prescrições legais relativas à sua confecção”, como bem observou o Magistrado processante.

É cediço que a inércia do locatário em exercer seu direito de preferência não permite a invalidação do negócio jurídico com base em simulação, visto que o direito não socorre aos que dormem, nos termos do brocardo jurídico *dormientibus non succurrit jus*, expressão latina utilizada para quando uma das partes perde o prazo e, por conseguinte, o direito.

Diante do conjunto probatório, carece o recorrente do direito de invalidação, pois foi regularmente notificado e não exerceu o seu direito de preferência no prazo estabelecido pelo alienante/locador, não merecendo reparos a sentença recorrida.

Ademais, o Superior Tribunal de Justiça, inclusive, já sedimentou entendimento de que “a não-averbação do contrato de locação no competente cartório de registro de imóveis impede o exercício do direito de preferência pelo locatário, consistente na anulação da compra e venda do imóvel locado, bem como sua adjudicação, nos termos do art. 33 da Lei 8.245/91”. (STJ, AgRg no REsp 203851, 6 Turma, Rei. Min. Maria Thereza de Assis Moura, DJ 21/02/2008).

À luz desse raciocínio, emerge que o polo recorrente não lograra qualquer êxito na comprovação de seus indícios de prova. Nesses termos, limitando-se a alegar que não celebrou o contrato locatício com a promovida, verifica-se que o mesmo não se desincumbira de seu ônus de prova, nos termos do artigo 333, I, do CPC.

Corroborando o exato raciocínio consagrado nos parágrafos acima, essencial se faz a transcrição da Jurisprudência dominante dos Tribunais pátrios, *in verbis*:

RECURSO INOMINADO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO DE DANOS MORAIS. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALEGAÇÃO DE DANOS MORAIS DECORRENTES DO DESCUMPRIMENTO DO CONTRATO NO QUE TOCA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA VENDA DO BEM. AUSÊNCIA DE PROVA DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO DIREITO DA AUTORA. DESATENDIMENTO DO ART. 333, I, DO CPC. NOTIFICAÇÃO OPORTUNIZANDO AO LOCATÁRIO O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA OU A DESOCUPAÇÃO EM 30 DIAS. DANOS MORAIS NÃO VERIFICADOS. Trata-se de recuso inominado em que alega a autora que foi locatária do imóvel durante nove anos, sendo surpreendida com a visita do corretor juntamente com uma possível compradora, na intenção de avaliar o imóvel. Alegou que foi informada da visita, mas que lhe foi dito que seria feita uma vistoria no apartamento. Aduziu que foi agredida pelo corretor, bem como impedida de exercer seu direito de preferência na compra do imóvel, pois somente foi notificada da venda e desocupação dias depois. As requeridas alegaram que a autora foi informada acerca da intenção da proprietária de vender o imóvel, sendo-lhe oportunizado o prazo de trinta dias para que manifestasse seu interesse em adquirir o apartamento, o que não ocorreu, com a justificativa de impossibilidade financeira. Ademais, manifestaram que a visita com a interessada com previamente agendada com a autora, de modo que não ocorreu nenhum fato capaz de ensejar o pedido de indenização. Não se trata de relação de consumo, motivo pelo qual aplicável o art. 333, I do CPC. Nesse sentido, a autora não logrou êxito em comprovar o direito que ora postula e, inclusive, reconheceu que tinha conhecimento da visita do corretor e da intenção da proprietária de vender o imóvel, de modo que não pode, agora, alegar surpresa a fim de ver fixada indenização por danos morais. Ademais, para que se possa exercer o direito de preferência é indispensável a averbação do contrato junto a matrícula do imóvel, consoante dispõe o art. 33 da lei nº 8.245/91, o que não restou comprovado nos autos. Sentença mantida por seus próprios fundamentos. RECURSO

IMPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004326633, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Fabio Vieira Heerdt, Julgado em 07/11/2013) (TJ-RS - Recurso Cível: 71004326633 RS , Relator: Fabio Vieira Heerdt, Data de Julgamento: 07/11/2013, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 11/11/2013)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. IRRESIGNAÇÃO DA REQUERENTE. ADJUDICAÇÃO. AUSÊNCIA DE REQUISITO INDISPENSÁVEL. IMPRESCINDIBILIDADE DE PRÉVIA AVERBAÇÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. EXEGESE DO ARTIGO 33 DA LEI 8.245/1991. PERDAS E DANOS DECORRENTES DA PREEMPÇÃO PRETERIDA. PLEITO QUE INDEPENDE DA COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA. ALEGAÇÕES, CONTUDO, NÃO COMPROVADAS. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 333, I, DO CÓDIGO PROCESSUALISTA. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA, ADEQUANDO-SE, TODAVIA, SUA FUNDAMENTAÇÃO. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-SC , Relator: Eduardo Mattos Gallo Júnior, Data de Julgamento: 10/11/2014, Sexta Câmara de Direito Civil Julgado)

Nesse diapasão, verificando-se que o autor não lograra êxito na demonstração da simulação da notificação alegada, emerge a impossibilidade de acolhimento de seu pleito recursal.

Diante de tais considerações, **voto pelo desprovimento do recurso**, mantendo na íntegra a sentença guerreada.

É como voto.

DECISÃO

A 4ª Câmara do Egrégio Tribunal de Justiça da Paraíba decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator.

Presidiu o julgamento o Excelentíssimo Desembargador Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho. Participaram do julgamento o Excelentíssimo Des. João Alves da Silva, o Excelentíssimo Des. Romero Marcelo da

Fonseca Oliveira e o Excelentíssimo Des. Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho.

Presente a representante do Ministério Público, na pessoa da Exma. Dra. Jacilene Nicolau Faustino Gomes, Procuradora de Justiça.

Sala das Sessões da Quarta Câmara Cível do Tribunal de Justiça da Paraíba, em 24 de março de 2015 (data do julgamento).

João Pessoa, 25 de março de 2015.

Desembargador João Alves da Silva
Relator