


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**
SENTENÇA

Processo Físico nº: **0013211-06.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Perdas e Danos**
 Requerente: **Sergio Antonio Petrilli**
 Requerido: **Vitoria Imóveis e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

SERGIO ANTONIO PETRILLI, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de Vitoria Imóveis, Valdir José Rizzato, Espólio, também qualificados, alegando fosse locatário do imóvel da rua Paulino Botelho A. Sampaio, nº 938, São Carlos, objeto da matrícula nº 131.448 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, de propriedade do réu *Valdir José Rizzato* e administrado pela ré *Vitória Imóveis*, condição na qual teria sido notificado pelos réus em 11 de outubro de 2012 sobre a intenção de venda do imóvel pelo valor de R\$ 400.000,00 a fim de que pudesse exercer seu direito de preferência, intenção que manifestou positivamente aos réus, que não obstante alienaram o imóvel a terceiro em 09 de fevereiro de 2012 pelo valor de R\$ 100.000,00 e porque à época reunia condições para a compra, conclui tenha deixado de ganhar o valor equivalente à diferença entre o preço da oferta, de R\$ 400.000,00, e o preço em que fechado o negócio, R\$ 100.000,00, requerendo a condenação dos réus ao pagamento de indenização por perdas e danos no valor de R\$ 300.000,00.

A ré *Vitória Imóveis* contestou o pedido sustentando decadência do direito do autor porquanto a Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*) fixa em 30 dias o prazo para exercício do direito de preferência, sem embargo do que justifica que o autor ao manifestar intenção de compra ofereceu o equivalente a um quarto (1/4) do preço de venda do imóvel, além do que não tinha o contrato de locação registrado nem realizou o depósito judicial do valor do negócio no prazo decadencial de seis (06) meses, razões pelas quais conclui pela improcedência da ação.

O réu *Espólio de Valdir José Rizzato* contestou o pedido sustentando igualmente que a decadência do direito do autor porquanto a Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*) fixa em 30 dias o prazo para exercício do direito de preferência, sem embargo do que justifica que o autor ao manifestar intenção de compra ofereceu o equivalente a um quarto (1/4) do preço de venda do imóvel, além do que não tinha o contrato de locação registrado nem realizou o depósito judicial do valor do negócio no prazo decadencial de seis (06) meses, razões pelas quais conclui pela improcedência da ação.

O autor replicou afirmando ter cumprido o quanto lhe cabia, de modo a reafirmar o pedido inicial.

É o relatório.

Decido.

Não é caso de reconhecimento de decadência na medida em que o pedido não é de anulação da venda do imóvel objeto da matrícula nº 131.448 do Cartório de Registro de


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Imóveis de São Carlos, realizada pelos réus em 09 de fevereiro de 2012.

Trata-se, ao inverso, de um pedido de perdas e danos pela perda daquele negócio, de modo que não são aplicáveis os prazos ditados pela Lei de Locação (*Lei nº 8.245/91*) ou pelo Código Civil ao direito de preferência: “*para a ação de perdas e danos, não prevalece o prazo de decadência de seis meses, restrito à ação de preferência*” (cf. STJ 5ª Turma – REsp. nº 247.245 – 08/08/2000 – *in* THEOTÔNIO NEGRÃO ¹).

Porém, cumpre considerar que, para o exercício dessa postulação às perdas e danos, cumpria ao autor demonstra não apenas sua condição patrimonial, mas a efetiva disponibilidade da importância de R\$ 100.000,00 em 09 de fevereiro de 2012, bastando para tanto exibisse nos autos cópia de um extrato bancário indicando a existência de saldo nesse valor ou em valor superior, o que, com o devido respeito, não consta dos autos.

Depois, o exercício desse direito de preferência dependeria do registro do contrato de locação junto à matrícula do imóvel, pelo menos trinta (30) dias antes da data da venda, o que também não se acha comprovado.

Valha-nos a jurisprudência: “*Locação - Alegada conexão de ações - Inexistência - A ação de perdas e danos fundada no artigo 33 da Lei nº 8.245/91 e decorrente da preterição do locatário quanto a eventual direito de preferência tem como sujeito passivo o locador alienante, não ostentando o adquirente legitimidade de parte passiva para responder em juízo. Locação - Imóvel - Venda - Locatário - Direito de preferência - Não reconhecimento - Ação improcedente. O exercício do direito de preferência para a aquisição do imóvel locado está condicionado à existência de cláusula de vigência em caso de alienação e de averbação do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis junto à matrícula do mesmo nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº 8.245/91, do que na hipótese dos autos não se cogita. Recurso improvido*” (cf. Ap. nº 0077892-96.2011.8.26.0002 - 30ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/02/2014 ²).

Sendo assim, inviável era o exercício do direito de preferência pelo autor, de modo que, “*inexistindo violação ao direito de preferência, não há como acolher-se pleito de indenização por perdas e danos*” (cf. Ap. nº 0007082-71.2010.8.26.0539 - 30ª Câmara de Direito Privado TJSP - 12/06/2013 ³).

Mais que isso, para fazer jus a uma indenização por perdas e danos cumpria ao autor demonstrar tê-las sofrido.

A leitura da petição inicial entretanto, deixa evidente a intenção do autor de, a partir de uma suposta ofensa ao direito de preferência, concluir, sem mais, pela existência das perdas e danos.

É de se ver, contudo, não exista “*nenhuma razão séria para estabelecer, em matéria contratual, derrogação dos princípios gerais: não somente é necessário o prejuízo, para acarretar a obrigação do devedor, mas a própria inexecução não constitui presunção de dano em favor do credor; este é obrigado como em qualquer caso, a fazer prova do prejuízo, cuja reparação exige*” (MAZEAUD ET MAZEAUD; JOSSERAND; DEMOGUE e ALUZET)” - *in* JOSÉ DE AGUIAR DIAS - ⁴.

Ou ainda, conforme lição de SILVIO DE SALVO VENOSA: “*Na hipótese, mais comum na prática, de não estar o contrato devidamente registrado, abre-se ao inquilino a possibilidade de pedir indenização, pelo procedimento ordinário ou sumário. Nessa ação, só*

¹ THEOTÔNIO NEGRÃO, *Código de Processo Civil e legislação processual civil em vigor*, 41ª ed., 2009, SP, Saraiva, p. 1.753, nota 4 ao art. 28 LI.

² www.esaj.tjsp.jus.br.

³ www.esaj.tjsp.jus.br.

⁴ JOSÉ DE AGUIAR DIAS, *Da Responsabilidade Civil*, Vol. I, Forense, RJ, 1987, n. 39, p. 102.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público<< Campo excluído do banco de dados >>**

logrará êxito se provar o efetivo prejuízo, lucros cessantes e danos emergentes. Não conseguirá sucesso nesta ação o inquilino que, por exemplo, não apresentava, quando do negócio, condições financeiras para a aquisição (JTACSP 77/321, 83/292, RT 388/260, entre outros). A esse respeito se decidiu que o locatário que ainda ocupa o imóvel objeto do litígio não tem direito a perdas e danos, pois só se indeniza prejuízo efetivamente sofrido (2º TACSP, Ap. 195.416 - 3ª Câmara, Rel. Juiz Oswaldo Breviglieri, 14-1-86)”⁵.

À vista dessas considerações, cumpre concluir seja o pleito do autor improcedente, cumprindo-lhe arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

Isto posto, JULGO IMPROCEDENTE a presente ação, em consequência do que CONDENO o autor ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da causa, atualizado, prejudicada a execução dessa sucumbência enquanto durarem os efeitos da assistência judiciária gratuita a ele concedida.

P. R. I.

São Carlos, 10 de março de 2015.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

⁵ SILVIO DE SALVO VENOSA, *Lei do Inquilinato Comentada*, 10ª edição, 2009, p.157.