



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.437 - SP (2013/0327943-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : **UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA -**
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : **AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S) - SP136604**
CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
EMBARGADO : **NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **LUIZ GOMES DOS SANTOS - SP237116**
EMBARGADO : **RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A**
ADVOGADO : **BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR - SP131896**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA.

1. Rejeitam-se os embargos declaratórios quando, no acórdão embargado, não há nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

3. Embargos de declaração nos embargos de declaração no recurso especial rejeitados, com a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC/15.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, rejeitar os embargos de declaração, com aplicação de multa, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 15 de dezembro de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.437 - SP (2013/0327943-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : **UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE**
ADVOGADOS : **AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S) - SP136604**
CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
EMBARGADO : **NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **LUIZ GOMES DOS SANTOS - SP237116**
EMBARGADO : **RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A**
ADVOGADO : **BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR - SP131896**
Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Cuida-se dos segundos embargos de declaração opostos por UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE contra o acórdão, de Relatoria do Min. João Otávio de Noronha, que negou provimento ao recurso especial interposto pela embargante, nos termos da seguinte ementa (e-STJ fls. 2596/2597):

PROCESSUAL CIVIL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CIVIL. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. EFEITOS OBRIGACIONAL E REAL. PLEITO INDENIZATÓRIO E DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS POR FALHA DO LOCADOR. IRRELEVÂNCIA. INEXISTÊNCIA DE DIREITO DE REAVER O BEM. MANUTENÇÃO DO ARESTO RECORRIDO.

1. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.

2. O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente.

3. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato.

4. O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; b) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação.

5. Impõe-se a obrigação legal de averbar o contrato de locação para possibilitar a geração de efeito erga omnes no tocante à intenção do locatário de fazer valer seu direito de preferência e tutelar os interesse de terceiros na aquisição do bem imóvel.

6. Ainda que obstada a averbação do contrato de locação por falha imputável ao locador, não estaria assegurado o direito à adjudicação compulsória do bem se o terceiro adquirente de boa-fé não foi cientificado da existência de referida avença quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

7. Recurso especial conhecido e desprovido.

Os primeiros embargos de declaração opostos pela embargante foram rejeitados, nos termos do acórdão assim ementado (e-STJ fl. 2648):

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. RECURSO INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DO CPC/2015. OBSCURIDADE, CONTRADIÇÃO, OMISSÃO OU ERRO MATERIAL. INEXISTÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. REEXAME DE MATÉRIA JÁ DECIDIDA. NÃO CABIMENTO.

1. Rejeitam-se os embargos declaratórios quando, no acórdão embargado, não há nenhum dos vícios previstos no art. 1.022 do CPC/2015.

2. Os embargos de declaração não se prestam para provocar o reexame de matéria já apreciada.

3. Embargos de declaração rejeitados.

Nas razões do presente recurso, a embargante reitera que o acórdão apresenta vícios de contradição e obscuridade, pois julgou inexistente o direito à adjudicação compulsória do imóvel em razão da ausência de prévia averbação do contrato de locação, olvidando-se do fato de que, na hipótese dos autos, o adquirente do imóvel tinha conhecimento da existência do contrato locatício.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.554.437 - SP (2013/0327943-9)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
EMBARGANTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S) - SP136604
CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
EMBARGADO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ GOMES DOS SANTOS - SP237116
EMBARGADO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A
ADVOGADO : BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR - SP131896
Relatora: **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**

VOTO

Os embargos de declaração são instrumento processual excepcional e destinam-se ao aprimoramento do julgado que contenha obscuridade, contradição, erro material ou omissão sobre tema cujo pronunciamento se impunha manifestar o julgador. Não se prestam à simples reanálise da causa, nem são vocacionados a modificar o entendimento do órgão julgador.

Na hipótese dos autos, evidencia-se o nítido inconformismo da embargante com as conclusões adotadas no acórdão embargado, o qual, de forma clara e contundente, asseverou a indispensabilidade da prévia averbação do contrato de locação para que o locatário possa exercer o direito real de adjudicação compulsória do imóvel, conforme taxativamente previsto no art. 33 da Lei 8.245/91.

Resolvida integralmente a controvérsia dos autos e redigido o acórdão de maneira congruente e compreensível, sem equívocos de ordem material, desautorizada está a pretensão declinada pela embargante, impondo-se a rejeição dos presentes embargos de declaração.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Forte nessas razões, REJEITO os embargos de declaração e, tendo em vista o seu manifesto caráter protelatório, condeno a embargante ao pagamento de multa em favor dos embargados, no montante correspondente a 0,5% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC/2015.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0327943-9 **PROCESSO ELETRÔNICO** **EDcl nos EDcl no**
REsp 1.554.437 / SP

Números Origem: 12802208 1280222008 128194506 20081280228 20110000236605 5830020081280228
90498297920098260000 992090692127

PAUTA: 15/12/2016

JULGADO: 15/12/2016

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS ALPINO BIGONHA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE
PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S) - SP136604
CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
RECORRIDO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ GOMES DOS SANTOS - SP237116
RECORRIDO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A
ADVOGADOS : BENEDICTO CELSO BENÍCIO E OUTRO(S) - SP020047
BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR - SP131896

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE
PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S) - SP136604
CARLOS FERNANDO NEVES AMORIM - SP099246
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S) - DF024811
EMBARGADO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS
ADVOGADO : LUIZ GOMES DOS SANTOS - SP237116
EMBARGADO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A
ADVOGADO : BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR - SP131896

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, rejeitou os embargos de declaração, com aplicação de multa, nos termos do voto do(a) Sr(a) Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze (Presidente) e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.