



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA -**
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : **AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)**
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S)
RECORRIDO : **NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **LUIZ GOMES DOS SANTOS**
RECORRIDO : **RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A**
ADVOGADOS : **BENEDICTO CELSO BENÍCIO**
BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR

EMENTA

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 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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

quando da lavratura da escritura de compra e venda do imóvel no cartório de registro de imóveis.

7. Recurso especial conhecido e desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.

Dr(a). AURO HADANO TANAKA, pela parte RECORRENTE: UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA

Dr(a). GUILHERME DE MACEDO SOARES, pela parte RECORRIDA: RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A

Brasília (DF), 02 de junho de 2016(Data do Julgamento)

MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0327943-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.554.437 / SP

Números Origem: 12802208 1280222008 128194506 20081280228 20110000236605 5830020081280228
90498297920098260000 992090692127

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 24/05/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

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) LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS
ADVOGADO	: LUIZ GOMES DOS SANTOS
RECORRIDO	: RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A
ADVOGADOS	: BENEDICTO CELSO BENÍCIO BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR

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

CERTIDÃO

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

"Adiado por indicação do Sr. Ministro-Relator para a Sessão do dia 02/06/2016."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

RELATOR : **MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE : **UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA -**
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADOS : **AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)**
LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S)
RECORRIDO : **NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS**
ADVOGADO : **LUIZ GOMES DOS SANTOS**
RECORRIDO : **RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A**
ADVOGADOS : **BENEDICTO CELSO BENÍCIO**
BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA:

Noticiam os autos que UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA. (EMPRESA DE PEQUENO PORTE) ajuizou ação anulatória de escritura pública de compromisso de compra e venda de bem imóvel com pedido de adjudicação compulsória e de compensação por danos morais em desfavor de NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA e OUTROS, com fundamento no exercício de direito de preferência do locatário sobre imóvel vendido pelos locadores, dez dias antes de escoar o prazo de preempção, a terceira pessoa e corré, RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A.

O juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos pelas seguintes razões: a) como não fora averbado às margens do contrato locatício no cartório de registro de imóveis, o direito de preferência não seria válido perante terceiros; b) não foi realizado o pagamento integral do preço devido; e c) tratando-se de venda de diversos imóveis contíguos, a preferência deveria ser exercitada em relação a todos eles, e não somente quanto ao imóvel alugado.

No julgamento da apelação, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu parcial provimento ao recurso nos termos da seguinte ementa:

"LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DO BEM ALUGADO E DE OUTRO LINDEIRO - AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO -REQUISITO INDISPENSÁVEL PARÁ A PREEMPÇÃO - IRRELEVÂNCIA, NA ESPÉCIE, DOS MOTIVOS QUE IMPEDIRAM TAL PROVIDÊNCIA - MEDIDA DESTINADA A PROTEGER O TERCEIRO INTERESSADO NA COMPRA, ESTRANHO A TAL QUESTÃO - PREJUÍZOS PATRIMONIAIS ACASO SOFRIDOS PELA INQUILINA QUE PODERÃO SER DISCUTIDOS EM AÇÃO AUTÔNOMA, NÃO CONDICIONADA A TAL EXIGÊNCIA LEGAL - REPARAÇÃO DE DANOS



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MORAIS POSSÍVEL - LOCADORES QUE CONCORRERAM, DECISIVAMENTE, PARA QUE A INQUILINA PERDESSE O DIREITO DE HAVER PARA SI OS IMÓVEIS - DEVER DE INDENIZAR PELO DANO MORAL - VERBA ARBITRADA NA METADE DA ESTIMATIVA INICIAL, A SABER, EM VALOR CORRESPONDENTE A 75 SALÁRIOS MÍNIMOS.

- Recurso parcialmente provido."

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados.

Nas razões do especial, aponta a parte autora, ora recorrente, violação dos seguintes dispositivos legais:

a) art. 535, II, do CPC, pois, ao terem sido rejeitados os embargos declaratórios, não houve manifestação sobre pontos suscitados e relevantes para a solução da controvérsia;

b) art. 27 da Lei n. 8.245/91 visto que teve seu direito de preempção obstado porquanto não foi possível realizar a averbação do contrato de locação no cartório de registro de imóveis já que o bem alugado não possuía matrícula aberta na época da celebração de tal avença. Afirma que das informações cartorárias não constavam os locadores como proprietários do bem e isso ocorreu em razão de não terem realizado o registro do formal de partilha com a abertura das correspondentes matrículas autônomas dos imóveis.

As contrarrazões foram apresentadas (e-STJ, fls. 2.321/2.335 e 2.369/2.386).

Inadmitido o recurso na origem (e-STJ, fls. 2436/2437), ascenderam os autos por força de provimento de agravo (e-STJ, fl. 2.547).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

EMENTA

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 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA(Relator):

De início, impõe-se ressaltar que o presente recurso especial foi interposto com fundamento no Código de Processo Civil de 1973, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ).

Preliminarmente, afasto a alegada ofensa ao art. 535, I e II, do CPC porquanto a Corte de origem examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitaram a controvérsia, especialmente no tocante à inexistência de omissão ou obscuridade no *decisum* impugnado quanto ao direito de preferência e ao direito de adjudicação do imóvel locado.

Eis trecho do aresto que rejeitou os aclaratórios em que se reafirmou o *decisum* impugnado:

"Como consignado no acórdão recorrido, 'Desse modo, era judicadamente impossível à apelante conseguir averbar o contrato nas mencionadas transcrições, verificando-se que os locadores demoraram mais de 3 anos para levar a registro o Formal de partilha, com a abertura das correspondentes matrículas autônomas, passando a constar como proprietários dos imóveis. Na espécie, tendo sido lavrada a escritura pública de compromisso de venda e compra dos bens, em 21 de setembro de 2007 (dias antes, portanto, do decurso de prazo de 30 dias para o exercício de preferência), verifica-se que foi, no ato, a promissária-compradora cientificada da existência de inquilinos nos imóveis (fls. 84). Isso não basta, contudo, para suprir a falta da averbação exigida pela lei, que se constitui em garantia ao terceiro adquirente do imóvel alugado. Era mister a averbação do contrato de locação no CRI para gerar o direito à adjudicação, e a jurisprudência não hesita no exame de tal exigência, fazendo-o mesmo de ofício; o fato de não ter sido possível a averbação, talvez por omissão dos locadores em providenciarem a abertura de Matrículas, ou por qualquer outra razão, pode talvez gerar o direito à indenização pela impossibilidade de a autora-apelante haver para si os imóveis oferecidos, mas é óbice intransponível ao pedido de adjudicação, sob pena de violar direito do terceiro adquirente, que tinha a expectativa de fazer compra tranquila justamente porque o contrato de locação não estava averbado no registro predial'" (fls. 755/756, e-STJ).

Esclareça-se que o órgão colegiado não se obriga a repelir todas as alegações expendidas em sede recursal, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litúgio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que suas conclusões não mereçam a concordância das partes.

No que se refere ao mérito, é oportuno registrar as premissas que foram assentadas



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pelas instâncias ordinárias, fundadas no reexame do conjunto fático-probatório e utilizadas para o deslinde da questão jurídica, a saber:

- em 6/9/2004, foi firmado contrato de locação entre os demandantes do imóvel em comento, de área apróximada de 1.500 m², pelo prazo de 60 meses;

- em 30/8/2007, a parte inquilina foi notificada da intenção de venda do bem e incitada a exercer o direito de preferência, que deveria recair sobre a integralidade dos imóveis contíguos, de área total de 2.234 m²;

- o locatário, no prazo de 30 dias, manifestou-se pelo seu interesse na aquisição do bem locado e, ao empreender pesquisa no cartório de registro de bens imóveis, descobriu que, em 21/9/2007, 10 dias antes de escoar o prazo para o exercício do direito de preempção, os imóveis foram alienados à TV Record e lavrada a respectiva escritura de compromisso de compra e venda;

- não seria viável realizar a averbação do contrato de locação, pois os "locadores não tinham providenciado a abertura de matrículas imobiliárias aptas a receber a averbação do contrato de locação", uma vez que transmitida a propriedade por herança cujo correspondente "Fomal de Partilha extraído do inventário dos bens deixados por Edgar da Costa Caldeira foi expedido em 18 de agosto de 2004, mas somente anos depois, em 20 de dezembro de 2007, foi levado a registro, com a abertura das Matrículas imobiliárias" (fls. 742 , e-STJ).

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.

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 bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato, que assim dispõe:

"Art. 33. O locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante as perdas e danos ou, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no cartório de imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Parágrafo único. A averbação far-se-á à vista de qualquer das vias do contrato de locação desde que subscrito também por duas testemunhas."



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Assim é que 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.

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.

Consectariamente, 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.

Nesse sentido, menciono a doutrina de Silvio de Salvo Venosa:

"A ação do locatário preterido para haver o imóvel para si, na qual se deposita o preço e consectários, depende do registro imobiliário do contrato locativo pelo menos trinta dias antes da alienação, e deve ser proposta dentro em seis meses a conta do registro do ato de alienação. Não ocorrendo essas condições, não terá o locatário o direito com eficácia real. Como dissemos em outra obra, certas relações oiundas de contratos, por força de disposição legal, alcançam uma altitude de direito real (Venosa, *Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos, Atlas, Capítulo 4*). É precisamente o que ocorre nesse dispositivo do inquilinato. O contrato de locação, com registro imobiliário, permite que o locatário oponha seu direito de preferência *erga omnes*, isto é, perante qualquer um que venha adquirir a coisa.

Percebendo, pois, o inquilino a intenção do locador em alienar o prédio, deve prontamente registrar seu contrato, se não o fez anteriormente. Não procedente ao registro, ou não levado a efeito na forma e tempo devidos, só lhe restará a ação indenizatória. O registro no Cartório de Títulos e Documentos é absolutamente inoperante, não servindo de sucedâneo para o registro imobiliário (2º TACSP, Ap. c/rev. 263.672 - 6ª Câmara, Rel. Juiz Sílvio Venosa, 25-4-90; no mesmo sentido JTACSP 105/240). Não havendo contrato escrito, não há que se falar em registro e em direito com eficácia real (JTACSP 95/415, 92/443, 91/275, 81/308, entre outros).

Por outro lado, alegação de impossibilidade de registro do contrato, aidna que provada, não preenche o requisito peremptório da lei (2º TACSP, Ap. c/ Rev. 263.672 - 6ª Câmara Cível, Rel. Juiz Sílvio Venosa, 25-4-90; no mesmo sentido JTACSP 82/399, 76/155, 82/203, 103/280, entre outros). A atual lei, para evitar problemas com cartórios refratários, que se recusam a registrar os contratos, houve por bem alterar a Lei dos registros públicos para mencionar expressamente o contrato de locação (art. 81)." (*Lei do Inquilinato Comentada: Doutrina e Prática*).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

14ª ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 168/169.).

Apreciando demanda bastante similar à dos presentes autos, a Terceira Turma, no julgamento do REsp n. 23.111/MG, decidiu, por maioria, nos termos da seguinte ementa:

"LOCAÇÃO - ALIENAÇÃO DO IMÓVEL - FALTA DE REGISTRO INEXISTINDO O REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO, INVIÁVEL O PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA, AINDA QUE PARA A FEITURA DAQUELE EXISTISSEM ÓBICES, ATRIBUÍVEIS AO LOCADOR ALIENANTE. O ADQUIRENTE NÃO PODERÁ ARCAR COM AS CONSEQUÊNCIAS DE FALHA PARA QUE NÃO CONTRIBUIU." (REsp n. 23.111/MG, relator Ministro Nilson Naves, DJ de 13/10/1992.)

Quanto à imprescindibilidade do registro do contrato de locação para fins de atribuição dos efeitos reais ao direito de preferência, destacam-se os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. LOCATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. PERDAS E DANOS. REGISTRO DO CONTRATO. DESNECESSIDADE. DETERMINAÇÃO DE RETORNO DOS AUTOS PARA PROSSEGUIMENTO DO JULGAMENTO.

1. O pedido de perdas e danos decorrente de inobservância do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel não está condicionado ao prévio registro do contrato de locação, nos termos do art. 33 da Lei n. 8.245/91.

2. Observação ao Tribunal de origem para que analise, na renovação do julgamento do recurso de apelação, a questão da aplicabilidade da Lei do Inquilinato ao contrato de locação celebrado entre as partes.

3. Agravo regimental a que se nega provimento." (AgRg nos EDcl no REsp n. 1.300.580/RS, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 16/3/2016.)

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA C/C PEDIDO CONDENATÓRIO - DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO SEGUIMENTO AO APELO EXTREMO - INSURGÊNCIA RECURSAL DO AUTOR.

1. A legislação em vigor determina expressamente que o locatário preterido no seu direito de preferência somente poderá haver para si o imóvel, mediante depósito do preço, se o contrato de locação estiver averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel (art. 33, Lei n. 8.245/91). O autor não atendeu aos pressupostos exigidos por lei para ter assegurado o direito de preferência, não demonstrou condições de adquirir o bem e não logrou êxito em comprovar o prejuízo alegado. Súmula 83 do STJ.

2. Para fazer jus à indenização por perdas e danos é necessário que o locatário comprove que detinha condições de adquirir o imóvel, nas mesmas condições com que o adquirente o fez, o que não restou demonstrado nos autos. Precedentes.

3. Os honorários advocatícios fixados em 15% (quinze por cento) do valor da causa, no caso dos autos, respeita os critérios estabelecidos no § 3º do artigo 20 do Código de Processo Civil. Súmula 7 do STJ.

4. Agravo regimental desprovido." (AgRg no REsp n. 1.299.010/SP, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 14/10/2015.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AVERBAÇÃO DO CONTRATO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO. PRESCINDIBILIDADE.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, a inobservância do direito de preferência do locatário na aquisição do imóvel enseja o pedido de perdas e danos, que não se condiciona ao prévio registro do contrato de locação na matrícula imobiliária. Precedentes.

2. Agravo regimental não provido." (AgRg no REsp n. 1.356.049/RS, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 28/2/2014.)

"RECURSO ESPECIAL (ART. 105, III, 'A' E 'C', DA CF) - AÇÃO INDENIZATÓRIA - CONTRATO DE LOCAÇÃO - BEM ALIENADO A TERCEIRO - DESRESPEITO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO - AVERBAÇÃO DO AJUSTE NO REGISTRO IMOBILIÁRIO - PRESCINDIBILIDADE - PERDAS E DANOS - QUANTUM A SER FIXADO EM LIQUIDAÇÃO - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E PROVIDO.

1. Não se conhece da alegação de afronta ao art. 128 do CPC, por suposto julgamento extra ou ultra petita, quando a matéria deixou de ser debatida nas instâncias ordinárias, padecendo, portanto, do devido questionamento. Incidência das Súmulas n. 282/STF e 211/STJ.

2. A averbação do contrato de locação no registro imobiliário é medida necessária apenas para assegurar ao locatário o direito real de perseguir e haver o imóvel alienado a terceiro, dentro dos prazos e observados os pressupostos fixados na Lei n. 8.425/1991.

A falta dessa providência não inibe, contudo, o locatário de demandar o locador alienante por violação a direito pessoal, reclamando deste as perdas e danos que porventura vier a sofrer pela respectiva preterição. Precedentes.

3. Uma vez delineados os danos emergentes e lucros cessantes pretendidos pelo demandante na petição inicial da ação indenizatória, juridicamente viável se afigura o diferimento da apuração e efetiva comprovação das perdas e danos na fase subsequente de liquidação de sentença.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, em tal extensão, provido." (REsp n. 912.223/RS, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, DJe de 17/9/2012.)

"CIVIL. LOCAÇÃO. RECURSO ESPECIAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. INOBSERVÂNCIA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. ART. 33 DA LEI 8.245/91. DESNECESSIDADE DA PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO PARA REQUERER-SE PERDAS E DANOS.

1. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

2. A averbação do contrato de locação é indispensável para que o direito de preferência revista-se de eficácia real e permita ao inquilino haver para si o imóvel locado e vendido.

3. A inobservância do direito de preferência permite ao locatário pleitear perdas e danos pelos prejuízos econômicos sofridos, ainda que o contrato locatício não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tenha sido averbado junto à matrícula do imóvel locado.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido." (REsp n. 1.216.009/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 27/6/2011.)

"AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO E PROCESSO CIVIL. RECONHECIDA A TEMPESTIVIDADE DOS EMBARGOS INFRINGENTES INTERPOSTOS PERANTE A CORTE DE ORIGEM, POR NÃO SE INCLUIR O DIA 1º DE JANEIRO NA CONTAGEM DO PRAZO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. AVERBAÇÃO. EXIGÊNCIA DO ART. 33 DA LEI Nº 8.245/91. PRECEDENTES.

1. 'O dia 1º de janeiro, feriado, não incluído no período de recesso de 21 a 31 de dezembro, segundo provimento local, nem nas férias coletivas do Tribunal, que vão de 2 a 31 de janeiro, não é contado no prazo do recurso.' (REsp 219.538, rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, Quarta Turma)

2. A não-averação 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, restando a ele a indenização por perdas e danos. Precedentes.

3. Agravo regimental improvido." (AgRg no REsp n. 203.851/PA, relatora Ministra Maria Thereza de Assis Moura, Sexta Turma, DJe de 10/3/2008.)

"CIVIL - RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - ALIENAÇÃO A TERCEIROS DO BEM LOCADO - ART. 33, DA LEI Nº 8.245/91 - DESNECESSIDADE DA PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO PARA REQUERER-SE PERDAS E DANOS.

1 - O locatário preterido pode pleitear perdas e danos, não se fazendo necessário o registro do Contrato de Locação, devendo, entretanto, ser produzidas provas testemunhais, documentais ou periciais. Cabe ao locador, nos termos do art. 27, da Lei nº 8.245/91, dar ciência ao locatário de sua intenção de venda, facultando-lhe o direito de exercer sua preferência. No caso sub judice, como não o fez, conforme já esposado pelo Colendo Supremo Tribunal Federal (Súmula 488), ao considerar o direito de preferência de natureza pessoal, recomenda-se a composição em perdas e danos.

2- Todavia, para obter para si o imóvel, no prazo máximo de seis meses do registro de venda no órgão competente, é necessário que o locatário tenha feito a prévia averbação do seu instrumento de locação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, com antecedência mínima de trinta dias da referida data de venda deste, bem como deposite, início litis, o valor do mesmo, mais despesas de transferência. Não foi o que aconteceu nestes autos, onde não houve nem o registro, nem o citado depósito. A r. decisão monocrática atendeu corretamente pedido alternativo de perdas e danos e negou a pretensão de adjudicação do imóvel.

3 - Precedentes (Ag.Reg. em AG nº 18.719/RJ, REsp nºs 13.718/SP e 130.008/SP).

4 - Recurso conhecido e provido para, reformando o v. acórdão de origem, restabelecer a r. sentença monocrática, em todos os seus termos, que acolheu parcialmente o pedido." (REsp n. 252.158/RJ, relator Ministro Jorge Scartezzini, Quinta Turma, DJ de 28/8/2000.)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ressalte-se que, verificada a falha no registro do bem imóvel locado, incumbiria ao locatário utilizar-se de instrumentos que viabilizassem a correção, fundando-se no princípio da continuidade, que norteia o sistema de registros de imóveis e impõe, para qualquer ato de inscrição ou transcrição, que exista o registro anterior criando um encadeamento de titularidades.

Assim, não comporta reparos o aresto recorrido, que assim decidiu:

"Era mister a averbação do contrato de locação do CRI para gerar o direito à adjudicação, e a jurisprudência não hesita no exame de tal exigência, fazendo-o mesmo de ofício; o fato de não ter sido possível a averbação, talvez por omissão dos locadores em providenciar a abertura de matrículas, ou por qualquer outra razão, pode talvez gerar o direito à indenização pela impossibilidade de a autora-apelante haver para si os imóveis oferecidos, mas é óbice intransponível ao pedido de adjudicação, sob pena de violar direito do terceiro adquirente, que tinha expectativa de fazer compra tranquila justamente porque o contrato não estava averbado no registro predial."

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e nego-lhe provimento.**

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2013/0327943-9

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.554.437 / SP

Números Origem: 12802208 1280222008 128194506 20081280228 20110000236605 5830020081280228
90498297920098260000 992090692127

PAUTA: 24/05/2016

JULGADO: 02/06/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**

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) LEONARDO FERNANDES RANNA E OUTRO(S)
RECORRIDO	: NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA E OUTROS
ADVOGADO	: LUIZ GOMES DOS SANTOS
RECORRIDO	: RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A
ADVOGADOS	: BENEDICTO CELSO BENÍCIO BENEDICTO CELSO BENÍCIO JUNIOR

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

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). AURO HADANO TANAKA, pela parte RECORRENTE: UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA

Dr(a). GUILHERME DE MACEDO SOARES, pela parte RECORRIDA: RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S.A

CERTIDÃO

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu do recurso especial e negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator.