



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RCDESP na MEDIDA CAUTELAR Nº 19.177 - SP (2012/0070480-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
REQUERENTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA
DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)
REQUERIDO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : MARIA DO SOCORRO JACOB DE LIMA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : CARLOS JOSÉ DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : ELIANA FRANCO DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : BERNARDO JOSÉ DA COSTA CALDEIRA NETO
REQUERIDO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S/A

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR - PEDIDO LIMINAR - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ADJUDICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE - EXCEPCIONALIDADE NÃO CONFIGURADA - AUSÊNCIA DO *FUMUS BONI IURIS* E *PERICULUM IN MORA* - RECURSO IMPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os 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, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.

Brasília, 25 de setembro de 2012(data do julgamento)

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RCDESP na MEDIDA CAUTELAR Nº 19.177 - SP (2012/0070480-7)

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA
REQUERENTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA -
EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)
REQUERIDO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : MARIA DO SOCORRO JACOB DE LIMA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : CARLOS JOSÉ DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : ELIANA FRANCO DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : BERNARDO JOSÉ DA COSTA CALDEIRA NETO
REQUERIDO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S/A

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA (Relator):

Cuida-se de agravo regimental interposto por UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., em face de decisão desta Relatoria, que indeferiu pedido de concessão de efeito suspensivo a recurso especial. A ementa está assim redigida:

"MEDIDA CAUTELAR - PEDIDO LIMINAR - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ADJUDICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE - EXCEPCIONALIDADE NÃO CONFIGURADA - AUSÊNCIA DO FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA - PEDIDO CAUTELAR INDEFERIDO."

Os elementos existentes nos presentes autos noticiam que a ora requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., ajuizou, em face dos ora requeridos, NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA, MARIA DO SOCORRO JACBO DE LIMA COSTA CALDEIRA, CARLOS JOSÉ DA COSTA CALDEIRA, ELIANA FRANCO DA COSTA CALDEIRA e BERNARDO JOSÉ DA COSTA CALDEIRA NETO, ação declaratória de nulidade de ato jurídico c/c adjudicação compulsória c/c perdas e danos e pedido de tutela antecipada, ao fundamento de que, em resumo, restou preterida em seu direito de preferência para compra de bem imóvel, da qual é locatária e constam, como locadores, os ora requeridos supramencionados. Alegou, nesse sentido, que o imóvel objeto de contrato de locação foi alienado a terceira pessoa, ora requerida, RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S/A e que, tal circunstância, gera indenização por dano moral. (fls. 35/75, e-STJ)

Devidamente citados, os ora requeridos, apresentaram defesa, na forma de contestação. Em linhas gerais, apontaram preliminar de carência de ação



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

porque, na sua compreensão, a ora requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA. foi devidamente comunicada acerca do prazo para exercício do direito de preferência. Além disso, sustentaram que não houve depósito para fins do exercício do direito de adjudicar. (fls. 251/287)

O r. Juízo da Quarta Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, julgou improcedente. Em linhas gerais, disse que "(...) *Para que o direito de preferência do locatário seja válido perante terceiros, é fundamental que exista averbação do contrato à margem da matrícula. Sem essa providência, não há contrato e não é oponível 'erga omnes'. Não é à toa que a averbação seja pressuposto do exercício do direito de preferência e da procedência do pedido de adjudicação.*" Além disso, indeferiu o pedido de indenização por dano moral porque "(...) *não foi ferido direito fundamental da pessoa jurídica, cuja honra é objetiva.*" Ao final, foi categórico, "(...) **JULGO IMPROCEDENTE o pedido.**" (fls. 566/568)

Irresignada, a ora requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., interpôs recurso de apelação. Em resumo, sustentou que "(...) *na qualidade locatária, foi notificada a exercer o direito de preferência na compra do bem, mas 10 dias antes do término do prazo, os locadores venderam o imóvel para a co-ré TV RECORD S/A.*" Nesse contexto, sustentou que "(...) *pagou o preço nos moldes pretendidos pelos vendedores. Assim, pago o preço, e observadas as demais exigências legais, afirma a recorrente que faz jus à adjudicação do imóvel, sem prejuízo da reparação dos danos morais, anulando-se a venda feita com a co-ré TV RECORD.*" Pede, ao final, o provimento do recurso. (fls. 581/605)

O Eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por meio da 30ª Câmara da Seção de Direito Privado, por unanimidade de votos, deu parcial provimento ao recurso apenas para incluir a condenação por danos morais, no importe de 75 (setenta e cinco) salários mínimos, devidamente corrigidos. A ementa está assim redigida:

"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 PARA 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 MORAIS POSSÍVEL LOCADORES QUE CONCORRERAM,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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." (fls. 684/696)

Os embargos de declaração de fls. 699/701, foram rejeitados às fls. 706/710.

Inconformada, a requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., apresentou recurso especial, fundamentado no art. 105, III, alínea "a", do permissivo constitucional, apontando violação do artigo 27 da Lei n. 8.245/91 e 535, do Código de Processo Civil.

Nas razões do especial, a ora requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., sustenta, em resumo, negativa de prestação jurisdicional. Assevera, também, que *"(...) a averbação do contrato locatício se verificou impossível de ser realizada, pois o imóvel de nº 130 (objeto da locação) não possuía matrícula aberta na época da celebração do contrato de locação"* (fl. 718, e-STJ). Aduz, ainda, que *"(...) A falta de averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel só poderia ser invocada como óbice à adjudicação do imóvel se tal fato decorresse de desídia do locatário, o que não ocorre no caso em tela."* Ao final, pediu o provimento do recurso especial. (fl. 712/725, e-STJ)

Antes, porém, do juízo prévio de admissibilidade, a requerente postula a este Superior Tribunal, pela presente medida cautelar, a concessão de efeito suspensivo ao recurso especial, momento em que reforça os fundamentos esposados no apelo extremo, notadamente acerca do *periculum in mora*, momento em que sustenta *"(...) interpostos os Recursos Especial e Extraordinário em 11/11/2011, até hoje (março de 2012), passados mais de 4 (quatro) meses, não houve apreciação sobre o pedido de concessão do efeito suspensivo aos referidos recursos."* Nesse contexto, insiste que *"(...) Como bem dito acima, a demolição do prédio e a construção de novos prédios e edificações no imóvel 'sub judice' poderá causar um prejuízo irreparável para a Requerente, que não terá condições de indenizar a Requerida Record, caso seja dado provimento aos recursos interpostos."*

O pedido liminar de atribuição de efeito suspensivo ao recurso especial foi indeferido às fls. 791/796.

Inconformada, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA. apresenta agravo regimental, momento em que sustenta, resumidamente, que *"(...) atendendo ao princípio da economia processual, evitando-se a propositura de uma nova Medida Cautelar, requer se digne V. Exa. RECONSIDERAR a r. decisão que*



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

negou seguimento à presente cautelar e indeferiu a liminar, ordenando o seu regular processamento, reapreciando-se o pedido de concessão de liminar." (fl. 800/801).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RCDESP na MEDIDA CAUTELAR Nº 19.177 - SP (2012/0070480-7)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NA MEDIDA CAUTELAR - PEDIDO LIMINAR - CONTRATO DE LOCAÇÃO - ADJUDICAÇÃO - ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL PENDENTE DE JUÍZO PRÉVIO DE ADMISSIBILIDADE - EXCEPCIONALIDADE NÃO CONFIGURADA - AUSÊNCIA DO *FUMUS BONI IURIS* E *PERICULUM IN MORA* - RECURSO IMPROVIDO.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA:

A irresignação não merece prosperar.

Com efeito.

De fato, na espécie, numa análise perfunctória, própria da concessão ou não de liminares, que a requerente não logrou êxito em demonstrar, nas razões da presente cautelar, a presença concomitante do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, aptos a justificar a concessão da medida liminar, ora pleiteada.

Isso porque, acerca do *fumus boni iuris*, ressalta-se que apresentou, a ora requerente, UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA., nas razões do recurso especial, fundamentação relativa à ausência de prestação jurisdicional, bem como quanto à violação ao exercício do direito de preferência, no contrato de locação predial. Contudo, o eg. Tribunal de origem, por unanimidade de votos, entendeu que "(...) *O direito de adjudicar o imóvel, alienado com preterição da preferência assegurada em lei depende de registro do contrato na serventia de imóveis, com a antecedência prevista em lei.*" Tal compreensão, em princípio, está em harmonia com a orientação desta Corte Superior, acerca do tema. A título de exemplo, registra-se a seguinte ementa que corrobora tal entendimento:

"PROCESSO CIVIL E CIVIL. AGRAVO EM MEDIDA CAUTELAR. EFEITO SUSPENSIVO A RECURSO ESPECIAL. PENDÊNCIA DE JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE POR TRIBUNAL ESTADUAL. INVIABILIDADE. SÚMULAS NºS 634 E 635/STF. LOCAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO DO IMÓVEL PELO LOCATÁRIO PRETERIDO EM SEU DIREITO. PRÉVIA AVERBAÇÃO DO CONTRATO. NECESSIDADE.

1. A pendência do juízo de admissibilidade do recurso especial pelo Tribunal Estadual inviabiliza a análise da aparência do bom direito.
2. Compete ao Tribunal local a apreciação de pedido de efeito



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

suspensivo a recurso especial pendente de admissibilidade. Incidência dos verbetes sumulares nºs 634 e 635/STF.

3. 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, restando a ele a indenização por perdas e danos.

Precedentes.

4. Agravo interno a que se nega provimento."

AgRg na MC 18158/MG, Relatora Ministra Nancy Andrigli, DJe de 17/08/2011. E ainda: REsp 242201 / RO, Rel. Min. Edson Vidigal, DJ 19/06/2000 p. 196.

Portanto, encontrando-se o *fumus boni iuris* intrinsecamente relacionado à própria possibilidade de sucesso do recurso especial, tem-se por ausentes os requisitos necessários ao deferimento da presente tutela de urgência.

Nega-se, portanto, provimento ao recurso.

É o voto.

MINISTRO MASSAMI UYEDA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0070480-7 PROCESSO ELETRÔNICO MC RCDESP na 19.177 / SP

Números Origem: 1280222008 5362008 5830020081280228 90498297920098260000

EM MESA

JULGADO: 25/09/2012

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MASSAMI UYEDA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ALCIDES MARTINS

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

REQUERENTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)
REQUERIDO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : MARIA DO SOCORRO JACOB DE LIMA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : CARLOS JOSÉ DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : ELIANA FRANCO DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : BERNARDO JOSÉ DA COSTA CALDEIRA NETO
REQUERIDO : RÁDIO E TELEVISÃO RECORD S/A

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

RECONSIDERAÇÃO DE DESPACHO

REQUERENTE : UNIÃO PARK COMÉRCIO E ESTACIONAMENTO LTDA - EMPRESA DE PEQUENO PORTE
ADVOGADO : AURO HADANO TANAKA E OUTRO(S)
REQUERIDO : NELSON FREITAS DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : MARIA DO SOCORRO JACOB DE LIMA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : CARLOS JOSÉ DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : ELIANA FRANCO DA COSTA CALDEIRA
REQUERIDO : BERNARDO JOSÉ DA COSTA CALDEIRA NETO
REQUERIDO : 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:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrichi votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Sidnei Beneti.