



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.010 - SP (2011/0308790-9)

RELATOR : **MINISTRO MARCO BUZZI**
AGRAVANTE : **EDSON LUIZ LOCKS HENRIQUE**
ADVOGADO : **MELISSA PERES HENRIQUE E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **SEIFUKO YAMAUTI E OUTROS**
ADVOGADO : **CAROLINA OSASSA E OUTRO(S)**

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 06 de outubro de 2015 (Data do Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
Presidente

MINISTRO MARCO BUZZI
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.010 - SP (2011/0308790-9)

AGRAVANTE : EDSON LUIZ LOCKS HENRIQUE
ADVOGADO : MELISSA PERES HENRIQUE E OUTRO(S)
AGRAVADO : SEIFUKO YAMAUTI E OUTROS
ADVOGADO : CAROLINA OSASSA E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): Cuida-se de agravo regimental interposto por **EDSON LUIZ LOCKS HENRIQUE**, contra a decisão monocrática de fls. 676-680, e-STJ, de lavra deste signatário, que negou seguimento ao recurso especial.

O apelo extremo, a seu turno, fundamentado no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, desafia o acórdão proferido, em sede de apelação, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado (fl. 559, e-STJ):

Locação. Preterição de direito de preferência. Ação de adjudicação cumulada com perdas e danos. Autor carecedor do primeiro pedido porque não depositou o preço e o contrato de locação não estava averbado no Registro de Imóveis. Inteligência do disposto no art. 33 da Lei 8.245/91. Improcedência do segundo porque não basta afirmar a não notificação, sendo indispensável que o inquilino demonstre que tinha possibilidade de adquirir o imóvel. Excelente sentença mantida. Apelação não provida.

Embargos de declaração opostos e rejeitados pelo órgão de origem (fls. 580-584, e-STJ).

Nas razões do apelo extremo (fls. 587-613, e-STJ), o recorrente, ora agravante, aponta a negativa de vigência ao disposto nos artigos 27 e 33 da Lei n. 8.245/91, violação ao artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil e ao artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal.

Sustenta, em suma, que seu direito de preferência para aquisição do imóvel restou violado, visto que era locatário há mais de quinze anos e o proprietário efetuou a alienação do imóvel sem notificar previamente o insurgente. Pugna, alternativamente, pela indenização por perdas e danos e pela redução da verba honorária fixada.

Pleiteia, em síntese, o provimento do recurso para reformar a decisão recorrida.

Contrarrazões às fls. 647-654, e-STJ.

Admitido o recurso na origem (fl. 656, e-STJ), ascenderam os autos a esta



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Corte.

Em decisão monocrática (fls. 676-680, e-STJ), este relator negou seguimento ao recurso, pelos seguintes fundamentos: a) no tocante à alegada afronta ao artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, a pretensão fora aduzida em sede imprópria, cuja ofensa dá ensejo à interposição de recurso extraordinário para o Supremo Tribunal Federal; b) o recorrente não atendeu aos requisitos legais, portanto não faz jus ao direito de preferência pleiteado; c) quanto às perdas e danos, carecem os autos de comprovação do prejuízo e da capacidade financeira para a aquisição do bem, nas mesmas condições com que o adquirente o fez; d) os honorários advocatícios foram fixados de acordo com os critérios estabelecidos no § 3º do art. 20 do Código de Processo Civil, retribuindo adequadamente o trabalho do advogado.

Daí o presente agravo regimental (fls. 684-697, e-STJ), em que o agravante repisa as alegações expedidas no recurso especial, no qual sustenta que o seu direito de preferência para aquisição do imóvel restou violado, pleiteando sucessivamente, a indenização por perdas e danos e redução da verba honorária fixada.

Contraminuta às fls. 700-710, e-STJ.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.299.010 - SP (2011/0308790-9)

EMENTA

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.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI (Relator): O agravo regimental não merece acolhida, porquanto os argumentos tecidos pelo agravante são incapazes de infirmar a decisão objurgada, motivo pelo qual merece ser mantida na íntegra por seus próprios fundamentos.

1. Consoante asseverado na decisão agravada, no que se refere à alegada ofensa ao artigo 5º, inciso XXXV, da Constituição Federal, a pretensão foi aduzida em sede imprópria, cuja ofensa dá ensejo à interposição de recurso extraordinário para o Supremo Tribunal Federal.

A matéria constitucional invocada não é de ser examinada nesta via, porquanto a sua apreciação não compete ao Superior Tribunal de Justiça, pelo teor do artigo 105, inciso III, da Carta Magna, qual seja, a de unificar o direito infraconstitucional.

2. No presente regimental, o agravante reitera a negativa de vigência aos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

artigos 27 e 33 da Lei n. 8.245/91, ao argumento de que não foi observado o seu direito de preferência quando da alienação do bem, em que pese locatário do imóvel há mais de quinze anos. Aduz, ainda, que sequer foi notificado previamente da alienação.

Nesse aspecto, o acórdão recorrido assim tratou da matéria:

O autor, dizendo-se preterido no seu direito de preferência, ajuizou a ação com dois pedidos: o primeiro, de adjudicação do imóvel e o segundo, de perdas e danos.

O primeiro não foi acolhido porque a excelente sentença cuidou de realçar que "**não consta a averbação do contrato de locação na matrícula de fls. 25/30, apresentada pelo próprio autor**", faltando, assim, pressuposto determinado pelo dispositivo da lei do inquilinato aludido no item anterior" (art. 33 da Lei n. 8.245/91). [...]

Em outras palavras, **não há direito algum ao locatário, nem o de adjudicar o imóvel, nem o de obter perdas e danos**, se, mesmo não notificado da alienação, não ficar demonstrado que tinha ele condições de, em igualdade de condições, adquirir o bem. (fls. 561-563, e-STJ) [grifou-se]

O órgão julgador, após analisar o conjunto probatório acostado aos autos, entendeu que o locatário não atendeu aos pressupostos exigidos por lei para ter assegurado o direito de preferência, tampouco demonstrou condições de adquirir o bem, razão pela qual foram julgados improcedentes os pedidos.

Quanto ao mencionado direito à adjudicação do bem, 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.

Por oportuno, transcreve-se o disposto na Lei n. 8.245/91:

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. [grifou-se]

No caso dos autos, conforme consignado pelo Tribunal de origem (fl. 561, e-STJ), o recorrente não atendeu aos requisitos supracitados, razão pela qual não lhe é



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

assegurado o direito de preferência.

A respeito do assunto, precedente desta Corte:

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 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 18.158/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 17/08/2011) [grifou-se]

A Corte Especial, recentemente, firmou entendimento nesse mesmo sentido:

AGRAVO REGIMENTAL EM EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. DIVERGÊNCIA NA INTERPRETAÇÃO DA SÚMULA 7 DO STJ E DOS ARTS. 284 E 334, III DO CPC NÃO DEMONSTRADA. ACÓRDÃO PARADIGMAS QUE NÃO TRATARAM DA MATÉRIA VERSADA NOS PRESENTES AUTOS. AUSÊNCIA DE SIMILITUDE FÁTICA. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO. [...]

2. No caso concreto, por ocasião do julgamento do Recurso Especial dos ora Embargantes pela Quinta Turma, os ilustres Ministros desproveram o Recurso Especial interposto, por entenderem que a exigência de depósito do preço e demais despesas do ato de transferência de imóvel acarretam a extinção do processo com resolução de mérito; ademais, asseveraram que o Tribunal de origem concluiu que **a comprovação do registro do contrato de locação no Cartório de Registro de Imóveis competente é requisito essencial para a procedência da ação de preferência, de maneira que um mero carimbo apostado no verso do contrato locatício, sem nenhum número de registro, não é suficiente para comprovar o regular registro.**

3. A alteração do julgado demandaria revolvimento de matéria fático-probatória, sabidamente vedado pela Súmula 7 do STJ; por fim, julgaram inaplicável o art. 284 do CPC em sede de Apelação, sobretudo por não haver que se falar em ausência de juntada de documento essencial à propositura da ação, mas tão somente da não-comprovação do direito pleiteado (art. 333, I do CPC). [...]



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5. Agravo Regimental desprovido. (AgRg nos EREsp 886.583/SC, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, CORTE ESPECIAL, julgado em 18/12/2013, DJe 13/02/2014) [grifou-se]

Por outro lado, no tocante ao pleito de indenização por perdas e danos, embora esta Corte já tenha decidido que tal pedido não se condiciona ao prévio registro do contrato de locação na matrícula imobiliária (Precedente: AgRg no REsp 1356049/RS; REsp 1216009/RS), afere-se dos autos que o recorrente não logrou êxito em comprovar o prejuízo alegado e tampouco a capacidade financeira para a aquisição do bem.

A respeito, colhe-se da decisão recorrida:

O segundo foi rejeitado porque **"o autor não demonstrou a possibilidade econômica de adquirir o bem e não produziu prova do alegado dano no tempo devido"** - art. 283 - observada a impossibilidade de prova exclusivamente testemunhal - art. 401, ambos do Código de Processo Civil, relativo ao dano apontado de R\$ 177.000,00".

Novamente a r. sentença inspirou-se nas lições doutrinárias acima citadas, as quais mostram que "é mister que o locatário demonstre que tinha possibilidade de adquirir o bem, nas mesmas condições com que o adquirente o fez. **Sem essa prova, não tem o inquilino possibilidade de êxito na pretensão a perdas e danos**" (cf. GILDO DOS SANTOS, obra citada, p. 226/227). (fl. 562, e-STJ) [grifou-se]

A propósito, não se vislumbra qualquer prejuízo ao recorrente no caso em apreço, pois a alienação somente será realizada a bem do locatário caso este iguale a melhor proposta oferecida para a aquisição do bem, mediante a comprovação de possibilidade econômica para tanto, o que não ocorreu no caso dos autos, conforme consignado pelo órgão de origem.

Com efeito, esclarece Gildo dos Santos citado por Fábio Hanada:

É mister que o locatário demonstre que tinha responsabilidade de adquirir o bem, nas mesmas condições com que o adquirente o fez. Sem essa prova, não tem o inquilino possibilidade de êxito na pretensão a perdas e danos. (HANADA, Fabio; HANADA, Andréa Ranieri. A lei do inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2010, p. 156) [grifou-se]

No mesmo sentido, Sílvio Venosa, citado por Hanada, ensina que "Não conseguirá sucesso nesta ação o inquilino que, por exemplo, não apresentava, quando do negócio, condições financeiras para a aquisição." (HANADA, Fabio; HANADA, Andréa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ranieri. A lei do inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2010, p. 156).

Desta forma, para fazer jus à indenização por perdas e danos é necessário que o locatário - ora recorrente - comprove que detinha condições de adquirir o imóvel, nas mesmas condições com que o adquirente o fez, o que não restou demonstrado nos autos, conforme consta da decisão recorrida (fl. 562, e-STJ).

Infere-se que a decisão impugnada está de acordo com o entendimento desta Corte, incidente, portanto, o enunciado 83 da Súmula do STJ, *in verbis*: "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida". Precedentes: AgRg no AgRg no AREsp 691.821/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, DJe 09/09/2015; AgRg no REsp 1409035/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, DJe 04/09/2015.

3. Por fim, no tocante à pretensão de redimensionamento dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados na sentença e mantidos pela decisão impugnada, também não merece prosperar a irresignação do ora agravante.

Isto porque 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.

E conforme entendimento firmado por esta Corte, ressalvadas as hipóteses excepcionais de valor irrisório ou excessivo, a reavaliação do critério de apreciação equitativa adotado pelo Tribunal de origem acerca da fixação da verba honorária não se coaduna com a natureza dos recursos excepcionais, esbarrando no óbice constante da Súmula n. 7 do STJ. Precedentes:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. [...] HONORÁRIOS. REVISÃO. NECESSIDADE DE REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. PRECEDENTES. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência do STJ entende que, nas causas em que não houver condenação, a fixação dos honorários advocatícios, com base no § 4º do art. 20 do Código de Processo Civil, dar-se-á pela "apreciação equitativa" do órgão julgador, em que se evidencia um conceito não somente jurídico, mas também subjetivo, porque representa um juízo de valor efetuado pelo magistrado dentro de um caso específico.

2. Ressalvadas as hipóteses excepcionais de valor irrisório ou excessivo, a reavaliação do critério de apreciação equitativa adotado pelo Tribunal de origem para decidir sobre a fixação da verba honorária não se coaduna com a natureza dos recursos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

excepcionais, consoante enunciam as Súmulas 7/STJ e 389/STF.

3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1345405/PR, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 28/05/2015) [grifou-se]

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. [...] 3. **Redimensionamento dos honorários advocatícios sucumbenciais arbitrados monocraticamente em 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação. Descabimento. Observância dos critérios estabelecidos no § 3º do artigo 20 do CPC (grau de zelo profissional, lugar de prestação do serviço, natureza e importância da causa, trabalho realizado pelo advogado e tempo exigido para o desempenho do seu serviço). Não caracterização de valor excessivo.**

4. Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp 1521980/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 21/05/2015, DJe 29/05/2015) [grifou-se]

Dessa forma, considerando-se que o montante fixado retribui adequadamente o trabalho do advogado, não há que se falar em exorbitância do percentual fixado a título de honorários sucumbenciais, conforme pretende o recorrente.

4. Do exposto, **nego provimento** ao agravo regimental.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2011/0308790-9 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.299.010 / SP

Números Origem: 1115855820088260008 15222008 5830820081115852 820081115852 990104499020

EM MESA

JULGADO: 06/10/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **MARCO BUZZI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : EDSON LUIZ LOCKS HENRIQUE
ADVOGADO : MELISSA PERES HENRIQUE E OUTRO(S)
RECORRIDO : SEIFUKO YAMAUTI E OUTROS
ADVOGADO : CAROLINA OSASSA E OUTRO(S)

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : EDSON LUIZ LOCKS HENRIQUE
ADVOGADO : MELISSA PERES HENRIQUE E OUTRO(S)
AGRAVADO : SEIFUKO YAMAUTI E OUTROS
ADVOGADO : CAROLINA OSASSA E OUTRO(S)

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti (Presidente) e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.