



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.238 - DF (2012/0093742-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : GLOBAL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA
ADVOGADOS : HUMBERTO LUIZ MARQUEZ MARCHESI E OUTRO(S)
JOSÉ MIRANDA DE SIQUEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADO : ROBERTO DE BARROS BARRETO E OUTRO(S)

EMENTA

AGRAVO REGIMENTAL NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NO REGISTRO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ADQUIRENTE ACERCA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO EM VIGÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIA. INAPLICABILIDADE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ.

1. O contrato de locação com cláusula de vigência, ainda que não averbado junto ao registro de imóveis, não pode ser denunciado pelo adquirente do bem, caso dele tenha tido ciência inequívoca antes da aquisição.

2. Inaplicabilidade das Súmulas 5 e 7/STJ ao caso em comento, considerando que a ciência inequívoca acerca do contrato de locação foi expressamente reconhecida no acórdão recorrido, não havendo necessidade de reexame de matéria fática ou contratual.

3. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, decide a Egrégia TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 23 de junho de 2015. (Data de Julgamento)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.238 - DF (2012/0093742-6)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
AGRAVANTE : GLOBAL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA
ADVOGADOS : HUMBERTO LUIZ MARQUEZ MARCHESI E OUTRO(S)
JOSÉ MIRANDA DE SIQUEIRA E OUTRO(S)
AGRAVADO : PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADO : ROBERTO DE BARROS BARRETO E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por GLOBAL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA contra decisão que deu provimento ao recurso especial interposto por PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.

A decisão agravada foi ementada nos seguintes termos:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. MANUTENÇÃO DA POSSE. CONTRATO DE LOCAÇÃO POR PRAZO DETERMINADO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA. AUSÊNCIA DE REGISTRO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA REFERIDA CLÁUSULA POR PARTE DO ADQUIRENTE. IMPOSSIBILIDADE DE DENÚNCIA. PRECEDENTE DESTA TERCEIRA TURMA. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

A agravante sustenta que o recurso especial não poderia ter sido conhecido, por ensejar a aplicação das Súmulas 5 e 7/STJ. Alega que o julgado mencionado na decisão agravada difere da hipótese em comento, uma vez que, naquele caso, além de ter conhecimento da existência do contrato de locação, o adquirente concordou, por instrumentos jurídicos celebrados com o locatário e o alienante, em respeitar o contrato. Argumentou que, embora tivesse conhecimento do contrato, apenas arrematou o bem porque tinha a segurança jurídica de que se tratava de um contrato não registrado e que, portanto, não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

incidiria o art. 8º da Lei n. 8.245/91, ressaltando a natureza jurídica constitutiva do registro público, para fins de cláusula de vigência. Defende, assim, que não houve transmissão da obrigação de respeitar a posse do locatário. Requer o provimento do agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1.322.238 - DF (2012/0093742-6)

VOTO

**O EXMO. SR. MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
(Relator):**

Eminentes Colegas, não merece provimento o presente agravo regimental.

Inicialmente, ressalto que a análise da pretensão recursal não exigia o reexame de matéria fática e tampouco contratual, não sendo aplicáveis ao caso as Súmulas 5 e 7/STJ.

Com efeito, o conhecimento inequívoco do adquirente acerca da existência de contrato de locação vigente em relação ao imóvel adquirido foi expressamente reconhecido nos autos tanto pela sentença como pelo acórdão recorrido.

No mais, reitero meu entendimento no sentido de que a finalidade da averbação do contrato, exigida pelo art. 8º da Lei n. 8.245/91 como requisito para a oposição do contrato de locação ao adquirente do imóvel, é unicamente a de dar publicidade à locação vigente, com vistas à proteção não apenas do locatário, mas também do terceiro adquirente.

Com efeito, o registro, nessa hipótese, não apresenta natureza constitutiva, mas visa apenas a garantir a permanência e a continuidade da relação locatícia, desde que o adquirente esteja ciente da existência de contrato de locação quanto ao imóvel adquirido.

No caso em comento, embora não tenha havido a averbação do contrato de locação, dele o adquirente teve ciência inequívoca, razão pela qual não pode denunciá-lo, devendo o locatário ser mantido na posse do bem.

Essa também foi a conclusão a que se chegou nesta Terceira Turma, em



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recente julgado acerca do mesmo tema:

AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE DESPEJO. ALEGAÇÃO DE FALTA DE REGISTRO DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL ADQUIRIDO. DENÚNCIA VAZIA. IMPOSSIBILIDADE.

CIÊNCIA PRÉVIA DA LOCAÇÃO. MODIFICAÇÃO DAS CONCLUSÕES ALCANÇADAS NA ORIGEM. NECESSIDADE DE REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. O adquirente de imóvel poderá denunciar o contrato de locação para reaver o imóvel adquirido que se encontra locado, nos termos do art. 8º da Lei n. 8.245/91, se ausente a averbação junto à matrícula do imóvel.

2. Porém, tendo ciência da locação que recaía sobre o imóvel a ser adquirido, incabível a oponibilidade da chamada denúncia vazia, por ausência da averbação do contrato de locação no registro de imóveis, sob pena de violação ao princípio da boa-fé (Precedente: REsp n.

1.269.476/SP, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 19/2/2013).

3. Na hipótese dos autos, segundo o acórdão recorrido, os adquirentes tinham conhecimento prévio da locação anteriormente à aquisição do imóvel, a qual, inclusive, constou no respectivo ato de compra e venda.

4. Ademais, atacar referida conclusão e averiguar a possibilidade da denúncia vazia que tem como requisito a falta de ciência dos adquirentes quanto à locação envolvendo o imóvel adquirido - já assentada pelo Tribunal local como de seu conhecimento - neste caso, é impossível, pois demandaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é obstado em recurso especial, ante o disposto no enunciado n. 7 da Súmula do STJ.

5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no AREsp 592.939/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/02/2015, DJe 11/02/2015)

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0093742-6 **AgRg nos EDcl no**
PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.322.238 / DF

Números Origem: 1101982820068070001 20060111101985 20060111101985REE

EM MESA

JULGADO: 23/06/2015

Relator

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MÁRIO PIMENTEL ALBUQUERQUE

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADOS : ROBERTO DE BARROS BARRETO E OUTRO(S)
ANDERSON WILLY MOREIRA LEMOS
RECORRIDO : GLOBAL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ MIRANDA DE SIQUEIRA E OUTRO(S)
HUMBERTO LUIZ MARQUEZ MARCHESI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Esbulho / Turbação / Ameaça

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : GLOBAL DISTRIBUIDORA DE COMBUSTÍVEIS LTDA
ADVOGADOS : JOSÉ MIRANDA DE SIQUEIRA E OUTRO(S)
HUMBERTO LUIZ MARQUEZ MARCHESI E OUTRO(S)
AGRAVADO : PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A
ADVOGADO : ROBERTO DE BARROS BARRETO E OUTRO(S)

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, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva (Presidente), Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.