



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.668 - RJ (2015/0115282-9)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : BINDITA SEABRA COIMBRA SIMÕES - ESPÓLIO
RECORRENTE : EDUARDO COIMBRA SIMOES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : VIRGINIA COIMBRA SIMOES
ADVOGADOS : EDUARDO LUIZ BROCK - SP091311
YUN KI LEE - SP131693
RECORRIDO : CELSO DE OLIVEIRA BATISTA
ADVOGADOS : SAMANTHA MENDES LONGO E OUTRO(S) - RJ104119
ANDRÉ ABELHA DUTRA - RJ104578

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. VENDA DO IMÓVEL LOCADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. OFERTA AO LOCATÁRIO EM DESIGUALDADE DE CONDIÇÕES COM TERCEIRO. VIOLAÇÃO AO ART. 27 DA LEI 8.245/91.

1. Pedido de indenização formulado por locatário contra os locadores em face dos prejuízos sofridos em decorrência da forma como efetivado o direito de preferência à aquisição do imóvel em condições superiores às oferecidas a terceiro, com violação ao disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91.

2. A contrariedade da parte com a decisão recorrida não caracteriza vício de julgamento, tendo o tribunal de origem expressamente se manifestado a respeito dos argumentos alegados pelos recorrentes,

3. Tratando-se de demanda direta entre locatário e locadores desnecessária a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel por não envolver interesse de terceiros, não sendo necessária a eficácia "erga omnes" ensejada pelo registro para o seu ajuizamento.

4. Jurisprudência consolidada desta Corte Superior no sentido do dever de o locador dar ciência inequívoca ao locatário acerca do valor oferecido por terceiro interessado na aquisição do imóvel locado, sendo a sua falta sancionada com o dever de reparação dos prejuízos causados.

5. Peculiaridade do caso em que foi oportunizado ao locatário o exercício do direito de preferência, mas em condições desiguais às oferecidas pelo locador a terceiro.

6. Violação pelos locadores ao dever de lealdade imposto pelo princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) ao omitirem o preço real oferecido por terceiro.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Ato ilícito contratual caracterizado, incidindo o disposto no art. 405 do Código Civil, fixando-se como termo inicial dos juros moratórios a data da citação.

8. RECURSOS ESPECIAIS PARCIALMENTE PROVIDOS.

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, dar parcial provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.

Dr(a). ANDRÉ ABELHA DUTRA, pela parte RECORRIDA:
CELSON DE OLIVEIRA BATISTA

Brasília, 06 de novembro de 2018. (Data de Julgamento)

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.668 - RJ (2015/0115282-9)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : BINDITA SEABRA COIMBRA SIMÕES - ESPÓLIO
RECORRENTE : EDUARDO COIMBRA SIMOES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : VIRGINIA COIMBRA SIMOES
ADVOGADO : IAGUI ANTÔNIO BERNARDES BASTOS - SP138071
RECORRIDO : CELSO DE OLIVEIRA BATISTA
ADVOGADOS : SAMANTHA MENDES LONGO E OUTRO(S) - RJ104119
ANDRÉ ABELHA DUTRA - RJ104578

RELATÓRIO

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

Recursos especiais foram interpostos pelos demandados (Espólio de Bindita Seabra Coimbra Simões, Eduardo Coimbra Simões e Virginia Coimbra Simões) contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ementado nos seguintes termos:

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AOS RECURSOS E MANTEVE A SENTENÇA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. NÃO ASSISTE RAZÃO AOS RECORRENTES. AÇÃO ORDINÁRIA. ALEGAÇÃO DE SIMULAÇÃO NA OPÇÃO DE COMPRA E VENDA ENTRE OS RÉUS E TERCEIRO. SENTENÇA QUE JULGOU PROCEDENTE O PEDIDO. RECURSOS DE APELAÇÃO DOS RÉUS QUE, REITERANDO AS RAZÕES DOS AGRAVOS RETIDOS INTERPOSTOS, POSTULAM A REFORMA DA SENTENÇA PARA A EXTINÇÃO DO PROCESSO E OU A SUA IMPROCEDÊNCIA. SENTENÇA ESCORREITA. AS ALEGADAS, INÉPCIA DA INICIAL, OFENSA A COISA JULGADA E AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DEVEM SER RECHAÇADAS. NA QUESTÃO DE FUNDO, O CONJUNTO PROBATÓRIO É SUFICIENTE E, PORTANTO, DE VIOLAÇÃO AO ART. 27 DA LEI Nº 8.245/91. PRECEDENTES JURISPRUDENCIAIS. RECURSO CONHECIDO IMPROVIDO.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados por acórdão ementado nos seguintes termos:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. INEXISTÊNCIA DE QUALQUER OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE, PRESSUPOSTOS PREVISTOS NO ART. 535, DO CPC, QUE VIABILIZAM A VEICULAÇÃO DOS EMBARGOS DECLARATÓRIOS. INTELIGÊNCIA



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DA SÚMULA 52, DESTA EGRÉGIA CORTE. EVIDENCIANDO O PROPÓSITO DE ATRIBUIR E EFEITO INFRINGENTE E, CONSEQUENTE, MODIFICAÇÃO DO JULGADO. REJEIÇÃO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.

Em suas razões recursais, o ESPÓLIO DE BINIDITA SEABRA COIMBRA SIMÕES sustentou que o acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 3º, 267 V e VII e 535, II, do Código de Processo Civil de 1973, 104, 167, 186, 398, 422 e 849 do Código Civil de 2002, assim como os artigos 27, 29 e 33, da Lei nº 8.245/91. Alegou omissões relevantes para o deslinde da causa e, no mérito recursal, defendeu a falta de interesse da parte autora na demanda, bem como, que a celebração de escritura pública de compra e venda sem qualquer ressalva ofenderia a coisa julgada. Postulou conhecimento e provimento do recurso.

Em suas razões recursais, EDUARDO COIMBRA SIMÕES e VIRGINIA COIMBRA SIMÕES sustentaram que o acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 27, 29 e 33 da Lei nº 8.245/91 e 104, 167 e 849 do Código Civil. Defenderam o ato jurídico perfeito, bem como a inexistência de obrigatoriedade da concessão de direito de preferência. Postularam o conhecimento e provimento do recurso.

Presentes as contrarrazões, os recursos foram admitidos por decisão prolatada no Agravo em Recurso Especial n. 707.923/RJ.

Recursos interpostos sob a égide do CPC/73 com prioridade de tramitação (Lei nº 12.008/09).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.613.668 - RJ (2015/0115282-9)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : BINDITA SEABRA COIMBRA SIMÕES - ESPÓLIO
RECORRENTE : EDUARDO COIMBRA SIMOES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE : VIRGINIA COIMBRA SIMOES
ADVOGADO : IAGUI ANTÔNIO BERNARDES BASTOS - SP138071
RECORRIDO : CELSO DE OLIVEIRA BATISTA
ADVOGADOS : SAMANTHA MENDES LONGO E OUTRO(S) - RJ104119
ANDRÉ ABELHA DUTRA - RJ104578

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. VENDA DO IMÓVEL LOCADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. OFERTA AO LOCATÁRIO EM DESIGUALDADE DE CONDIÇÕES COM TERCEIRO. VIOLAÇÃO AO ART. 27 DA LEI 8.245/91.

1. Pedido de indenização formulado por locatário contra os locadores em face dos prejuízos sofridos em decorrência da forma como efetivado o direito de preferência à aquisição do imóvel em condições superiores às oferecidas a terceiro, com violação ao disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91.

2. A contrariedade da parte com a decisão recorrida não caracteriza vício de julgamento, tendo o tribunal de origem expressamente se manifestado a respeito dos argumentos alegados pelos recorrentes,

3. Tratando-se de demanda direta entre locatário e locadores desnecessária a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel por não envolver interesse de terceiros, não sendo necessária a eficácia "erga omnes" ensejada pelo registro para o seu ajuizamento.

4. Jurisprudência consolidada desta Corte Superior no sentido do dever de o locador dar ciência inequívoca ao locatário acerca do valor oferecido por terceiro interessado na aquisição do imóvel locado, sendo a sua falta sancionada com o dever de reparação dos prejuízos causados.

5. Peculiaridade do caso em que foi oportunizado ao locatário o exercício do direito de preferência, mas em condições desiguais às oferecidas pelo locador a terceiro.

6. Violação pelos locadores ao dever de lealdade imposto pelo princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC) ao omitirem o preço real oferecido por terceiro.

7. Ato ilícito contratual caracterizado, incidindo o disposto no art. 405 do Código Civil, fixando-se como termo inicial dos juros moratórios a data da citação.

8. RECURSOS ESPECIAIS PARCIALMENTE PROVIDOS.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VOTO

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

Eminentes colegas. Merecem parcial acolhimento os recursos especiais interpostos pelos locadores apenas para alterar o termo inicial dos juros moratórios, não merecendo acolhida os demais tópicos controvertidos.

Relembro que a controvérsia estabelecida nos presentes autos situa-se em torno do pedido de indenização formulado por locatário recorrido pelos prejuízos sofridos em decorrência da forma como ofertado o imóvel locado pelos locadores recorrentes para o exercício do direito de preferência, em desigualdade de condições com terceiro, violando o disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91.

O Tribunal de origem, negando provimento aos recursos de apelação dos réus, manteve a sentença que os condenara ao pagamento da quantia de R\$ 406.239,32, devidamente atualizada e acrescida com juros de mora desde o desembolso, em razão de os autores, no exercício do direito de preferência, terem pago valor maior do que fora ofertado pelos réus a terceiros, em face da omissão acerca da existência de proposta com indicação de montante menor, com arrimo no art. 27 da Lei nº 8.245/91.

Irresignados, os locadores demandados interpuseram recursos especiais, centrados nos seguintes pontos: (a) omissões; (b) contrato de locação não averbado na matrícula do imóvel; (c) ausência de simulação; (d) conhecimento da autora da proposta a menor feita a terceiros no momento da assinatura da escritura pública de compra e venda. No mérito recursal, (e) alegam a falta de interesse de agir, pois a parte autora não teria feito ressalvas na escritura pública de compra e venda do imóvel; (f) termo inicial dos juros de mora da data do recebimento do mandado de citação.

Analiso separadamente cada uma das questões controvertidas.

Preliminarmente, não há nulidade por omissão, tampouco negativa de prestação jurisdicional, no acórdão que decide de modo integral e com fundamentação suficiente a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controvérsia. O Tribunal de origem, no caso, julgou com fundamentação suficiente a matéria devolvida à sua apreciação.

Quanto à falta da averbação do contrato na matrícula do imóvel, esse fato não se mostra relevante para o deslinde da controvérsia.

A questão controvertida central não diz respeito especificamente a existência do direito de preferência do locatário, mas, sim, a necessidade de se lhe assegurar igualdade de condições em relação ao valor ofertado a terceiros para o exercício desse direito.

Dessa forma, para responder ao questionamento jurídico da presente demanda, não é necessário saber se o contrato de locação estava ou não averbado na matrícula, pois o direito de preferência, em si, foi respeitado.

Discute-se, especialmente, a forma como foi oportunizada a preferência aos locatários, especialmente se foi feita em igualdade de condições com terceiros.

A averbação do contrato de locação gera efeitos perante terceiros, não sendo necessário nas relações diretas entre locatário e locador.

Esse fato seria relevante se estivéssemos diante de um embate jurídico entre o locatário e o terceiro adquirente, pois a averbação no registro é que produz eficácia "erga omnes".

Nesse sentido:

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. (...)

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

(REsp 1554437/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 07/06/2016)

Quanto à inocorrência de simulação, diversamente do alegado, há manifestação expressa no acórdão recorrido acerca do ponto, não como a parte pretendia, mas como o tribunal entendeu correto, o que não caracteriza vício de omissão, *verbis*:

Destaque-se que a parte autora demonstrou a veracidade dos fatos alegados, através dos documentos acostados aos autos; notadamente aqueles às fls. 40/41 (Instrumento particular de opção de compra e venda) e os de fls. 42/43 (Instrumento particular de re-ratificação de anterior termo aditivo à opção de compra e venda) que, respectivamente, demonstram a simulação no negócio que se pretenderam celebrar os réus e o terceiro - CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A, em prejuízo do autor que despendeu valor maior do que aquele que efetivamente seria pago pelo terceiro aos réus.

Por fim, quanto à alegação de conhecimento pela locatária da proposta menor a terceiro ter ocorrido antes da assinatura da escritura pública de compra e venda do imóvel, da mesma forma, o tribunal não se omitiu, tendo se manifestado da forma que entendeu adequada, o que, novamente, não caracteriza vício de julgamento, *verbis*:

Desse modo, o fato da escritura de compra e venda definitiva do conjunto de apartamentos ter sido assinada pelo autor no valor oferecido, não isenta os vendedores do dever de cumprir com o que preconiza o art. 27 da Lei nº. 8.245/91, até porque o comprador/locatário fez questão de deixar consignado em sua notificação que estava ciente da negociação a latters entre os referidos vendedores e a CHL Desenvolvimento Imobiliário S.A. e embora não concordasse, não iria se opor a assinatura do instrumento público definitivo, como no trecho a seguir ...

Também se verifica a presença da cópia da notificação do apelado aos réus avisando que, em contato com os autos de inventário do Espólio Binidita Seabra Coimbra Simões, já tivera conhecimento da apontada simulação, denunciando que o preço correto seria o de R\$ 5,5 milhões de reais, mas que, embora não concordasse, não se oporia, na oportunidade, a assinar a escritura definitiva no valor de R\$ 5,9 milhões de reais, restando claro que, posteriormente, perquiriria a diferença de forma judicial.

Portanto, inexistem vícios de julgamento, apenas a natural contrariedade da parte com a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

decisão recorrida.

Quanto ao mérito recursal, o deslinde da controvérsia situa-se em torno da interpretação do disposto no artigo 27 da Lei 8.245/91, *verbis*:

Art. 27. *No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o locatário tem preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.*

Parágrafo único. *A comunicação deverá conter todas as condições do negócio e, em especial, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente. (grifos meus)*

O Tribunal de origem reconheceu o fato de os réus terem feito proposta em melhores condições a terceiro do que à locatária, omitindo dela, na notificação extrajudicial, o real preço que estariam pedindo pelo imóvel, não se desincumbindo, assim, das obrigações impostas pelo art. 27 da Lei 8.245/91.

Os réus entendem indevida a cobrança da diferença do valor pago a maior, pois a autora não fez a devida ressalva, no mento da assinatura da escritura pública de compra e venda, mesmo sabendo da melhor proposta feita a terceiro, o que a impediria de postular tal valor em razão da "preclusão" advinda da cláusula contratual que prevê que "*as partes dão ampla e total quitação não havendo nada a reclamar do negócio realizado*", o que lhe retiraria, inclusive, o interesse de agir.

Nota-se, assim, que a preliminar de interesse de agir confunde-se com o próprio mérito, fulcrado na verificação da violação ao disposto no artigo 849 do Código Civil, em razão da falta de ressalva na assinatura da escritura pública de compra e venda.

É antigo o entendimento jurisprudencial desta Corte Superior acerca da violação do direito de preferência quando o locador não dá conhecimento de negócio de compra e venda com terceiro ao seu locatário

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ORDINÁRIA DE ADJUDICAÇÃO COMPULSORIA, PRECEDIDA DE MEDIDA PREPARATORIA DE DEPOSITO JUDICIAL. DIREITO DE



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

PREFERENCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO FORMAL DO LOCATARIO. DIREITO A ADJUDICAÇÃO DO IMOVEL. INTELIGENCIA DOS ARTS. 27 E 33 DA LEI N. 8.245/91 (ARTS. 24 E 25 DA LEI N. 6.649/79). RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I - SE O LOCADOR NÃO DA AO LOCATARIO CONHECIMENTO DO NEGOCIO MEDIANTE NOTIFICAÇÃO FORMAL, EXIGENCIA DO ART. 27 DA LEI N.8.245/91, AGRIDE O DIREITO DE PREFERENCIA DO INQUILINO, O QUAL, ATENDENDO AOS REQUISITOS DO ART. 33 DA LEI N. 8.245/91, TEM DIREITO A ADJUDICAÇÃO DO IMOVEL. II - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 39.623/RJ, Rel. Ministro PEDRO ACIOLI, Rel. p/ Acórdão Ministro ADHEMAR MACIEL, SEXTA TURMA, julgado em 29/05/1995, DJ 20/11/1995, p. 39641)

Firmou-se, ainda, na jurisprudência desta Corte que a reparação à violação ao direito de preferência do locatário deve ser feita mediante pedido de perdas e danos.

Nesse sentido:

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 depósito, initio 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.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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 252.158/RJ, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUINTA TURMA, julgado em 20/06/2000, DJ 28/08/2000, p. 121)

Dessa forma, pacífico o entendimento jurisprudencial quando ao direito à reparação das perdas e danos quando violado o direito de preferência do locatário.

A maioria das demandas que aportaram nesta Corte Superior sempre envolveram hipóteses de aquisição do imóvel por terceiro, e não pelo próprio locador.

Tal peculiaridade, todavia, não lhe retira direito a perdas e danos decorrentes da violação do direito de preferência, quando, por exemplo, não tenha sido ofertado em **igualdade de condições**.

A defesa do locador diz respeito ao fato de o locatário ter exercido o direito de preferência sem ter manifestado qualquer ressalva na escritura pública de compra e venda de imóvel, alegando que a sua condenação Tribunal de origem violou o disposto no artigo 849 do Código Civil, quando estatui:

Art. 849. *A transação só se anula por dolo, coação ou erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa.*

Parágrafo único. *A transação não se anula por erro de direito a respeito das questões que foram objeto de controvérsia entre as partes.*

Conforme corretamente assentado pelo Tribunal de origem, incabível a incidência do referido dispositivo legal, pois a intenção da parte autora jamais foi desfazer a compra e venda do imóvel realizada.

A causa de pedir da parte autora diz somente com a violação do seu direito de preferência, não por não lhe ter sido oportunizado, mas por ter sido efetivado em condições desiguais em relação à proposta efetivamente apresentada aos locadores recorrentes por terceiro.

Ademais, é sabido que os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé, nos termos do artigo



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

422 do Código Civil.

No caso dos autos, o Tribunal de origem assentou que o locador faltou com o dever de respeito aos ditames boa-fé objetiva no momento em que notificou o locatário acerca do seu interesse de venda a terceiro, mas afrontando o dever de assegurar igualdade de condições estatuído no art. 27 da Lei 8.245/9.

Quanto ao fato de o locatário deter conhecimento do negócio diferente que o locador estava por realizar com terceiro e mesmo assim ter optado por exercer seu direito de preferência, sem a ressalva na escritura pública, tenho que tal situação depõe justamente contra o locador, e não contra o locatário.

A ciência do locatário da desigualdade de condições que estava lhe sendo ofertada não exime o locador de atender o determinado pela lei, sob pena de infringir o brocardo "*venire contra factum proprium*".

Ocorreu, praticamente, uma confissão quanto à desigualdade de condições do negócio ofertado ao locatário.

Portanto, a ciência do locatário do negócio desigual que lhe fora ofertado não lhe retira, nem diminui, o direito de preferência ao negócio em igualdade de condições.

Pelo contrário, confirma a sua alegação de ter sido feita a notificação sem respeitar a **igualdade de condições** imposta pela lei, depondo contra o locador.

Por fim, quanto ao termo inicial dos juros de mora e a inaplicabilidade do art. 398 do Código Civil, por se tratar de hipótese de incidência do art. 405 do mesmo diploma legal, assiste razão aos recorrentes.

Trata-se de pedido de indenização por perdas e danos decorrentes de um ato ilícito contratual, consistente na violação do direito de preferência do locatário.

Na responsabilidade civil extracontratual, nascida de um ato ilícito absoluto, a mora é *ex re*, consoante estabelece claramente o art. 398 do CC/2002. Por isso, desde a data da ocorrência do ato ilícito, incidem os juros de mora. O próprio enunciado da Súmula 54 do STJ mostra-se em perfeita sintonia com a regra constante do art. 398 do CC/2002.

Diferente é a situação na responsabilidade contratual em que a mora, em regra é *ex persona*, exigindo-se, assim, a prévia constituição do devedor em mora, passando a fluir os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

juros moratórios desde a data da interpelação, da notificação ou da citação, que é o estatuído no art. 405 do novo CC.

Portanto, o enunciado da Súmula 54 do STJ mostra-se perfeitamente compatível com o CC/02, mais especificamente com seu art. 398, não tendo sido derogada pelo art. 405, que se aplica apenas à responsabilidade contratual, não incidindo sobre a extracontratual.

Assim, na responsabilidade extracontratual, o termo inicial dos juros moratórios é a data do evento danoso (art. 398 do CC e Súmula 54/STJ), enquanto, na responsabilidade contratual, como regra geral, é a da data da citação (art. 405).

No presente caso, a efetivação de direito de preferência em desigualdade de condições amolda-se à responsabilidade contratual, aplicando-se, conseqüentemente, a regra do art. 405 do CC/2002.

Destarte, deve ser fixada, como marco inicial da incidência dos juros de mora, a data da citação, ficando mantida, no mais, a contagem da correção monetária desde a data do desembolso.

Ante o exposto, voto no sentido de dar parcial provimento aos recursos especiais apenas para modificar o termo inicial dos juros de mora para a data da citação.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2015/0115282-9 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.613.668 / RJ**

Números Origem: 00892765420118190001 01915073320098190001 201524555462 892765420118190001

PAUTA: 06/11/2018

JULGADO: 06/11/2018

Relator

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: BINDITA SEABRA COIMBRA SIMÕES - ESPÓLIO
RECORRENTE	: EDUARDO COIMBRA SIMOES - POR SI E REPRESENTANDO
RECORRENTE	: VIRGINIA COIMBRA SIMOES
ADVOGADOS	: EDUARDO LUIZ BROCK - SP091311
	YUN KI LEE - SP131693
	IAGUI ANTÔNIO BERNARDES BASTOS - SP138071
RECORRIDO	: CELSO DE OLIVEIRA BATISTA
ADVOGADOS	: SAMANTHA MENDES LONGO E OUTRO(S) - RJ104119
	ANDRÉ ABELHA DUTRA - RJ104578

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). ANDRÉ ABELHA DUTRA, pela parte RECORRIDA: CELSO DE OLIVEIRA BATISTA

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, deu parcial provimento aos recursos especiais, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Ausente, justificadamente, a Sra. Ministra Nancy Andrigli.