



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.356.049 - RS (2012/0250176-0)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
AGRAVANTE : FUNDAÇÃO CORSAN DOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA
RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO
ADVOGADOS : ANNA PAULA ROMANI
CARLOS AUGUSTO ZIRBES E OUTRO(S)
AGRAVADO : ACADEMIA GIL E COMPANHIA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : RODRIGO GONZALES OURIQUES

EMENTA

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.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Nancy Andrighi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.

Brasília (DF), 25 de fevereiro de 2014(Data do Julgamento)

Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.356.049 - RS (2012/0250176-0)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de agravo regimental interposto pela FUNDAÇÃO CORSAN DOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO contra decisão (fls. 438-440 e-STJ) que conferiu provimento ao recurso especial interposto pela parte ora agravada, determinando o retorno dos autos à origem para o regular processamento e instrução do feito.

Naquela oportunidade, concluiu-se que a inobservância do direito de preferência permite ao locatário pleitear perdas e danos pelos prejuízos econômicos sofridos, ainda que o contrato locatício não tenha sido averbado junto à matrícula do imóvel locado.

Nas razões do regimental (fls. 446-449 e-STJ), a agravante aduz, em síntese, que a pretensão recursal não poderia ter sido acolhida pois esbarra em diversos óbices sumulares.

É o breve relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no RECURSO ESPECIAL Nº 1.356.049 - RS (2012/0250176-0)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Não obstante os argumentos da agravante, o recurso não merece provimento.

Como consignado na decisão agravada, a jurisprudência desta Corte é no sentido de que 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.

A esse respeito, os seguintes precedentes:

"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 prequestionamento. 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 912.223/RS, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2012, DJe 17/09/2012 - grifou-se).

"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



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

perdas e danos pelos prejuízos econômicos sofridos, ainda que o contrato locatício não tenha sido averbado junto à matrícula do imóvel locado.

4. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa parte, provido"

(REsp 1.216.009/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2011, DJe 27/06/2011 - grifou-se).

"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 203.851/PA, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 21/02/2008, DJe 10/03/2008 grifou-se).

Por fim, cumpre consignar que o órgão julgador não está obrigado a se pronunciar acerca de todo e qualquer ponto suscitado pelas partes, mas apenas sobre os considerados suficientes para fundamentar sua decisão, o que foi feito.

Desse modo, considerando-se que a agravantes não trouxe nenhum argumento capaz de modificar a conclusão do julgado, a decisão deve ser mantida por seus próprios fundamentos.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo regimental.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2012/0250176-0

AgRg no
REsp 1.356.049 / RS

Números Origem: 00111000648622 11000648622 1307445920128217000 5164844320118217000
5233280920118217000 570306620128217000 6486216820108210001 70042395624
70045836905 70045905346 70047504402 70048241533 95410 9542010

EM MESA

JULGADO: 25/02/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ BONIFÁCIO BORGES DE ANDRADA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ACADEMIA GIL E COMPANHIA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : RODRIGO GONZALES OURIQUES
RECORRIDO : FUNDAÇÃO CORSAN DOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA
RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO ZIRBES E OUTRO(S)
ANNA PAULA ROMANI

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

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : FUNDAÇÃO CORSAN DOS FUNCIONÁRIOS DA COMPANHIA
RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO
ADVOGADOS : CARLOS AUGUSTO ZIRBES E OUTRO(S)
ANNA PAULA ROMANI
AGRAVADO : ACADEMIA GIL E COMPANHIA LTDA E OUTRO
ADVOGADO : RODRIGO GONZALES OURIQUES

CERTIDÃO

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

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

Os Srs. Ministros Nancy Andrichi, João Otávio de Noronha, Sidnei Beneti e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva.