



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 455.089 - SP (2013/0415369-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
EMBARGANTE : CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO PEREIRA
EMBARGADO : LOCADORA DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA -
LOGGUEL
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES E OUTRO(S)
SÉRGIO SANTOS DO NASCIMENTO

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PROPRIEDADE. TRANSMISSÃO. REGISTRO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. EMBARGOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC.
2. Os temas insertos nos arts. 346, II e 349, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência da Súmula 211/STJ.
3. A denúncia do contrato é uma faculdade do adquirente, a qual deve ser exercida no prazo de noventa dias a contar do registro da venda. Não sendo exercida a denúncia no mencionado prazo, presumir-se-á a concordância do adquirente na manutenção da locação. Precedentes.
4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial amparado no dissídio jurisprudencial não merece acolhida, ante a incidência da Súmula 83/STJ.
5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

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, receber os embargos de declaração como agravo regimental e negar-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 22 de abril de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 455.089 - SP (2013/0415369-7)

EMBARGANTE : CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO PEREIRA
EMBARGADO : LOCADORA DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA -
LOCUGUEL
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES E OUTRO(S)
SÉRGIO SANTOS DO NASCIMENTO

RELATÓRIO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

1. Cuida-se de embargos de declaração opostos por CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, em face de decisão deste Relator às fls.1019-1022, que negou provimento ao seu agravo em recurso especial.

O embargante alega a existência de omissão na decisão proferida por este Relator, aduzindo que o recurso especial tem por permissivo legal a violação aos dispositivos de lei federal contidos no art. 346, II e 349 do Código Civil. Sustenta também que o recurso merece ser provido diante do manifesto dissídio jurisprudencial, tendo a embargante colacionado acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, bem como desta Corte, (REsp 53.248/RS, Rel. Ministro Edson Vidigal, DJ de 03/11/1997), comprovando a divergência de entendimento sobre o tema tratado nestes autos.

Assevera que na decisão impugnada este Relator não menciona acerca do conhecimento do recurso especial pela alínea "c" do permissivo constitucional, passando *in albis* a confrontação dos acórdãos paradigmas colacionados no recurso especial. Requer a manifestação acerca do dissídio jurisprudencial trazido à colação pela embargante, que demonstram a interpretação divergente acerca dos mesmos dispositivos legais em situação fática a tratada nos autos.

Postula o recebimento dos presentes embargos, a fim de suprir a omissão relativa à admissão do recurso pela alínea "c" do art. 105, do permissivo constitucional.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

EDcl no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 455.089 - SP (2013/0415369-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
EMBARGANTE : CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO PEREIRA
EMBARGADO : LOCADORA DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA -
LOCUGEL
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES E OUTRO(S)
SÉRGIO SANTOS DO NASCIMENTO

EMENTA

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. AÇÃO DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA. PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. PROPRIEDADE. TRANSMISSÃO. REGISTRO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. DISSÍDIO NÃO CONFIGURADO. EMBARGOS RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Embargos de declaração opostos com o fito de rediscutir a causa já devidamente decidida. Nítido caráter infringente. Ausência de contradição, omissão ou obscuridade. Inexistência de qualquer hipótese inserta no art. 535 do CPC.

2. Os temas insertos nos arts. 346, II e 349, do Código Civil, não foram objeto de debate no acórdão recorrido, nem nos embargos de declaração opostos. A falta do necessário prequestionamento inviabiliza o exame da alegada contrariedade ao dispositivo citado por este Tribunal, em sede de especial. Incidência da Súmula 211/STJ.

3. A denúncia do contrato é uma faculdade do adquirente, a qual deve ser exercida no prazo de noventa dias a contar do registro da venda. Não sendo exercida a denúncia no mencionado prazo, presumir-se-á a concordância do adquirente na manutenção da locação. Precedentes.

4. Estando o acórdão recorrido em harmonia com a orientação firmada nesta Corte Superior, o recurso especial amparado no dissídio jurisprudencial não merece acolhida, ante a incidência da Súmula 83/STJ.

5. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental a que se nega provimento.

VOTO

O SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO(Relator):

2. O inconformismo não merece prosperar.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, os embargos de declaração são cabíveis quando houver no acórdão ou sentença, omissão, contradição ou obscuridade, nos termos do art. 535, I e II, do CPC, ou para sanar erro material (EDcl no AgRg no REsp 668.546/DF, Relator Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 11/10/2005, DJ 24/10/2005 p. 188).

Todavia, não é o que se verifica na espécie.

Na realidade, a recorrente maneja os presentes aclaratórios em virtude, tão somente, de seu inconformismo com a decisão ora atacada, não se divisando, na hipótese, quaisquer dos vícios previstos no art. 535 do Código de Processo Civil a inquinar tal *decisum*.

Desse modo, em homenagem ao princípio da economia processual e autorizado pelo princípio da fungibilidade, recebo os presentes aclaratórios como agravo regimental, o qual passo a analisar.

3. No que tange à alegada ofensa dos arts. 346, II e 349 do Código Civil, a decisão deste Relator foi clara acerca da ausência de prequestionamento das matérias tratadas nestes dispositivos.

4. Quanto ao dissídio jurisprudencial, a atual jurisprudência desta Corte preleciona que a denúncia do contrato é uma faculdade do adquirente, a qual deve ser exercida no prazo de noventa dias a contar do registro da venda. Na espécie, o acórdão estadual consignou que a escritura foi registrada em época bastante posterior à notificação que a apelada endereçou à apelante.

Nesse sentido, os seguintes precedentes:

GRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. VENDA DO IMÓVEL LOCADO. ART. 8º DA LEI N.º 8.245/91. DENÚNCIA. AUSÊNCIA. LOCAÇÃO. CONCORDÂNCIA. PROPRIEDADE. TRANSMISSÃO. REGISTRO NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS. ART. 1.245 DO CC.

I - Consoante determina art. 8º, § 2º, da Lei n.º 8.245/91, realizada a venda de imóvel locado, o comprador tem noventa dias, a partir do registro, para denunciar a locação, concedendo ao locatário o prazo de noventa dias para proceder à desocupação voluntária do prédio. Dispõe também a lei que, não sendo exercida a denúncia no mencionado prazo, presumir-se-á a concordância do adquirente na manutenção da locação.

II - *In casu*, deve-se afastar a incidência do art. 8º da Lei do Inquilinato, haja vista que, ante a ausência da denúncia, houve a imediata concordância com a locação, passando o adquirente à condição de locador. Precedente deste e. STJ.

III - Nos termos do disposto no art. 1.245 do Código Civil, a propriedade do bem imóvel transmite-se entre vivos mediante o registro do correspondente título translativo no Registro de Imóveis. Precedente: REsp 858.031/MG, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJe 17/12/2008.

Agravo regimental desprovido. (AgRg no REsp n. 1.109.671/AM, Ministro Felix Fischer, Quinta Turma, DJe 1º/3/2010)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DIREITO CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO RECEBIDOS COMO AGRAVO REGIMENTAL. LOCAÇÃO. AÇÃO RENOVATÓRIA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. REGISTRO DO TÍTULO DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO PROMISSÁRIO VENDEDOR. EXISTÊNCIA. PRECEDENTES. EXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Em razão do manifesto caráter infringente dos presentes embargos declaratórios, recebo-os como agravo regimental, aplicando-se-lhes o princípio da fungibilidade recursal.

2. Tendo a Corte de origem firmado a compreensão no sentido de que o preço do imóvel locado não havia sido quitado e que o respectivo título translativo não fora registrado no competente cartório de registro de imóveis, rever tal entendimento demandaria o reexame do conjunto probatório dos autos, o que atrai o óbice da Súmula 7/STJ.

3. Tem legitimidade para figurar no pólo passivo da ação renovatória de aluguel o locador/promissário vendedor, enquanto o respectivo título translativo da propriedade não for registrado no competente cartório de registro de imóveis. Inteligência do art. 1.245 do novo Código Civil. Precedentes.

4. Agravo regimental improvido. (AgRg no Ag n. 951.566/SP, Ministro Arnaldo Esteves Lima, Quinta Turma, DJe 12/5/2008)

No mesmo sentido o AgRg no REsp 1.139.371/PR, Sexta Turma, Ministro Sebastião Reis Junior, DJe 11/02/2013.

Nesse contexto, o recurso não merece acolhida no tocante ao alegado dissídio jurisprudencial, porquanto o acórdão recorrido está em consonância com a atual jurisprudência firmada nesta Corte Superior. Incidência, portanto, do enunciado da Súmula 83/STJ.

5. Ao repisar os fundamentos do recurso especial, a parte agravante não trouxe, nas razões do agravo regimental, argumentos aptos a modificar a decisão agravada, que deve ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

6. Ante o exposto, recebo os embargos de declaração como agravo regimental e nego-lhe provimento.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0415369-7 **PROCESSO ELETRÔNICO** **EDcl no**
AREsp 455.089 / SP

Números Origem: 011091039836 05118366420108260000 1039832009 11091039836 20120000365051
20120000625816 5118366420108260000 990105118364

EM MESA

JULGADO: 22/04/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. LUCIANO MARIZ MAIA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO PEREIRA
AGRAVADO : LOCADORA DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA - LOCGUEL
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES E OUTRO(S)
SÉRGIO SANTOS DO NASCIMENTO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Locação de Imóvel - Despejo por
Denúncia Vazia

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

EMBARGANTE : CTA REALTY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
ADVOGADO : LUIZ FERNANDO PEREIRA
EMBARGADO : LOCADORA DE EQUIPAMENTOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA - LOCGUEL
ADVOGADOS : MARCO AURÉLIO DE ALMEIDA ALVES E OUTRO(S)
SÉRGIO SANTOS DO NASCIMENTO

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, recebeu os embargos de declaração como agravo regimental e negou-lhe provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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