SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199509 - RS (2025/0063904-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDUARDO CONCEVICH BAGATINI
RECORRENTE	:	FABIOLA SCHETTERT BAGATINI
ADVOGADA	:	CAROLINA GABRIELA FOGAÇA VICARI EYNG - SC031340
RECORRIDO	:	ANDERSON DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	:	DARCI DA CRUZ
RECORRIDO	:	MARCELO DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	:	NELCI DO AMARAL DA CRUZ
ADVOGADOS	:	LARA MAGALHÃES SIQUEIRA - RS128516
		LUCAS CANDIDO MAYER - RS085183

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO URBANA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AÇÃO ANULATÓRIA COM INDENIZAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO À AVERBAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, com conclusão de improcedência da ação anulatória e validade da compra e venda.
2. A controvérsia versa sobre anulação da compra e venda por violação ao direito de preferência dos locatários e pedido subsidiário de indenização.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a nulidade da escritura de inventário e partilha, deferiu o direito de preferência e rejeitou a reconvenção e a ação reivindicatória.
4. A Corte de origem julgou improcedente a ação anulatória, reconheceu a validade do contrato de compra e venda e redimensionou honorários; embargos de declaração acolhidos para novo julgamento, mantendo a inexistência do direito de preferência e rejeitando a indenização.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve omissão ou deficiência de fundamentação, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, quanto à ciência inequívoca do adquirente e ao pedido subsidiário de indenização; e (ii) saber se houve violação dos arts. 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991, diante da alegada ciência do adquirente, da oferta em desigualdade de condições e do depósito do preço.

Documento eletrônico VDA57930269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:55:39
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2026. Código de Controle do Documento: a9c08131-d88e-4269-85b4-da7a40e10249

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou a necessidade de averbação prévia do contrato na matrícula, afastou o direito de preferência e rejeitou a indenização por ausência de danos.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em consonância com a interpretação do art. 33 da Lei n. 8.245/1991 quanto à necessidade de averbação prévia do contrato de locação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta as questões relevantes e presta jurisdição adequada. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a interpretação do art. 33 da Lei n. 8.245/1991 quanto à necessidade de averbação prévia do contrato de locação".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II; Lei n. 8.245/1991, arts. 27 e 33; CC, art. 221.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2021; STJ, REsp n. 1.272.757/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/2/2021; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 909.595/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 2.643.588/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 22 de junho de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA57930269 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 23/06/2026 20:55:39
Publicação no DJEN/CNJ de 26/06/2026. Código de Controle do Documento: a9c08131-d88e-4269-85b4-da7a40e10249

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2199509 - RS(2025/0063904-7)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
RECORRENTE	:	EDUARDO CONCEVICH BAGATINI
RECORRENTE	:	FABIOLA SCHETTERT BAGATINI
ADVOGADA	:	CAROLINA GABRIELA FOGAÇA VICARI EYNG - SC031340
RECORRIDO	:	ANDERSON DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	:	DARCI DA CRUZ
RECORRIDO	:	MARCELO DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	:	NELCI DO AMARAL DA CRUZ
ADVOGADOS	:	LARA MAGALHÃES SIQUEIRA - RS128516
		LUCAS CANDIDO MAYER - RS085183

EMENTA

DIREITO PRIVADO. RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO URBANA. DIREITO DE PREFERÊNCIA. AÇÃO ANULATÓRIA COM INDENIZAÇÃO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO À AVERBAÇÃO. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível, com conclusão de improcedência da ação anulatória e validade da compra e venda.
2. A controvérsia versa sobre anulação da compra e venda por violação ao direito de preferência dos locatários e pedido subsidiário de indenização.
3. O Juízo de primeiro grau declarou a nulidade da escritura de inventário e partilha, deferiu o direito de preferência e rejeitou a reconvenção e a ação reivindicatória.
4. A Corte de origem julgou improcedente a ação anulatória, reconheceu a validade do contrato de compra e venda e redimensionou honorários; embargos de declaração acolhidos para novo julgamento, mantendo a inexistência do direito de preferência e rejeitando a indenização.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há duas questões em discussão: (i) saber se houve omissão ou deficiência de fundamentação, com violação dos arts. 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC, quanto à ciência inequívoca do adquirente e ao pedido subsidiário de indenização; e (ii) saber se houve violação dos arts. 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991 , diante da alegada ciência do adquirente, da oferta em desigualdade de condições e do depósito do preço.

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Não ocorreu a ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, pois o acórdão enfrentou a necessidade de averbação prévia do contrato na matrícula, afastou o direito de preferência e rejeitou a indenização por ausência de danos.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, porque o acórdão recorrido está em consonância com a interpretação do art. 33 da Lei n. 8.245/1991 quanto à necessidade de averbação prévia do contrato de locação.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial conhecido em parte e desprovido.

Tese de julgamento: "1. Não há violação aos arts. 489 e 1.022 do CPC quando o acórdão enfrenta as questões relevantes e presta jurisdição adequada. 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a interpretação do art. 33 da Lei n. 8.245/1991 quanto à necessidade de averbação prévia do contrato de locação".

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 85, §§ 2º e 11, 489, § 1º, IV, V e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II; Lei n. 8.245/1991, arts. 27 e 33; CC, art. 221.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 83; STJ, AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ , relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 22/9/2021; STJ, REsp n. 1.272.757/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/2/2021; STJ, AgInt no AgInt no AREsp n. 909.595/MG, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 6/3/2019; STJ, AgInt no AREsp n. 2.643.588/SP , relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 18/8/2025.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por EDUARDO COVCEVICH BAGATTINI e por FABIOLA SCHETTERT BAGATINI, com fundamento no art. 105, III, *a*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em apelação cível nos autos de ação anulatória de negócio jurídico, com pedido de indenização.

O julgado foi assim ementado (fl. 555):

> APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA. RECONVENÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA.
>
> VIOLAÇÃO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA. NÃO CONFIGURADA. EM QUE PESE CONTROVERTIDAS AS CONDIÇÕES OFERTADAS AOS LOCATÁRIOS, A SOLUÇÃO DA LIDE ENCONTRA GUARIDA NO ART. 3º DA LEI N.º 8.245/91. DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE É CONDICIONADO À

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

> AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, O QUE NÃO SE VERIFICA AO CASO.
> VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. REDIMENSIONADA, FACE O RESULTADO DO JULGAMENTO. INVERSÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL.
> DERAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME.

Os embargos de declaração opostos foram decididos nestes termos (fl. 804):

> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. NOVO JULGAMENTO, EM RAZÃO DA DECISÃO LANÇADA PELO STJ - AGINT NO RECURSO ESPECIAL Nº 2066759 - RS.
> I. PARTE QUE NÃO DEMONSTROU A SATISFAÇÃO DOS REQUISITOS EXIGIDOS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA COMPRA DO IMÓVEL LOCADO.
> II. DESPROPOSITADOS OS PLEITOS ALTERNATIVOS DE DANOS MATERIAIS E/OU MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO ACOLHIDOS. UNÂNIME.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 489, § 1º, IV, V, VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil, porque os acórdãos dos embargos de declaração não se manifestaram sobre ponto de fato relevante, qual seja, ciência inequívoca do adquirente acerca da locação, nem enfrentaram adequadamente o pedido subsidiário de indenização, incorrendo em omissão e falta de fundamentação, apesar da determinação anterior do Superior Tribunal de Justiça; e

b) 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991, pois o acórdão recorrido negou o direito de preferência e as perdas e danos com base apenas na falta de averbação do contrato na matrícula, embora alegada e reiterada a ciência inequívoca do adquirente e a oferta em desigualdade de condições, além do depósito judicial do preço pelos locatários.

Requer o provimento para que se anule o segundo acórdão dos embargos de declaração, a fim de que se supram as omissões e se enfrentem, pontual e

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

objetivamente, as questões suscitadas. Requer ainda que se reconheça a violação dos arts. 27 e 33 da Lei n. 8.245/1991, de modo que se reforme o acórdão da apelação e se mantenha a sentença, ou, subsidiariamente, para que se julgue procedente o pedido de indenização.

Contrarrazões às fls. 849-869.

O recurso especial foi admitido (fls. 873-875).

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito à ação anulatória de negócio jurídico com pedido indenizatório em que a parte autora pleiteou a anulação da compra e venda por violação do direito de preferência dos locatários e, subsidiariamente, a condenação em perdas e danos.

O Juízo de primeiro grau julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a nulidade da escritura pública de inventário e partilha e deferir o exercício do direito de preferência pelos autores, bem como julgou improcedentes a reconvenção e os pedidos constantes na ação reivindicatória, fixando honorários em valores certos entre as partes, conforme descrito na sentença.

A Corte de origem reformou a sentença para julgar improcedente a ação anulatória e declarar a validade do contrato de compra e venda, redimensionando os honorários em favor dos procuradores da parte ré/apelante para 20% sobre o valor atualizado da causa (fl. 560).

I – Arts. 489, § 1º, IV, V e VI e 1.022, II e parágrafo único, II, do Código de Processo Civil

No recurso especial, a parte recorrente afirma omissão e deficiência de fundamentação nos acórdãos dos embargos de declaração, ao sustentar que não

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

houve exame do fato relevante consistente na ciência inequívoca do adquirente acerca da existência do contrato de locação e que não se apreciou, de modo suficiente, o pedido subsidiário de indenização.

O acórdão dos embargos consignou que o direito de preferência exige averbação prévia do contrato de locação na matrícula do imóvel, afirmou inexistir direito de preferência, declarou válido o negócio jurídico, e rejeitou o pedido indenizatório por ausência de demonstração de danos materiais ou morais, qualificando o necessário deslocamento residencial como mero aborrecimento (fls. 802-803).

Todavia, a origem, nos pontos, assim se pronunciou (fl. 802, destaque no original.):

> […]
>
> Nos termos da decisão lançada no AgInt no Recurso Especial nº 2066759 - RS, passo a examinar os embargos de declaração opostos por **FABIOLA SCHETTER BAGATIN e EDUARDO COVCEVICH BAGATINI** , no que diz respeito ao fato de que o comprador do imóvel, então locado, tinha plena ciência da locação, situação que, caso apreciada e confirmada, teria o condão de alterar a resolução da controvérsia.
>
> […]
>
> Impõe-se a reanálise dos embargos de declaração, nos termos da decisão exarada pelo C. STJ. Pois bem, a Lei n.º 8.245/91, que regula a locações de imóveis urbanos, é clara em dispor, em seu art. 33, que:
>
> […]
>
> Ou seja, para que possa aventar o direito de preferência, o locatário deve se certificar de que o contrato de locação pactuado esteja averbado na matrícula do imóvel, uma vez que, sem isto, não há falar em direito de preferência. Cumulada tal averbação aos demais quesitos.
>
> Ao caso, o contrato de locação discutido não foi incluído na matrícula do imóvel, logo, não há direito de preferência a ser pleiteado, tampouco violação aos direitos dos locatários.
>
> Assim, porque não configurada violação ao direito dos locatários, o negócio jurídico entabulado (de compra e venda) não merece reparos, sendo válido.
>
> Em consequência, **sendo declarada válida a negociação levada a efeito, e afastado o direito de preferência objeto da pretensão autoral, não há falar na condenação da parte embargada ao pagamento de indenização por danos materiais (perdas e danos) e/ou morais.**

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

> De igual sorte, em relação ao ponto, insta salientar que a parte embargante sequer demonstra quais seriam os danos materiais e ou morais sofridos em virtude da negociação declarada válida e eficaz.
>
> O que se verifica, em verdade, é a tentativa da parte em auferir algum lucro financeiro, em decorrência da desídia na averbação do contrato de locação no Registro de Imóveis, conforme disposto no art. 33 da Lei 8.245/90. Não obstante, denota-se que a irresignação decorre pelo fato da parte ter que buscar outro imóvel para servir como residência, situação que não ultrapassa o campo do mero aborrecimento.

Não há falar, portanto, em existência de omissão apenas pelo fato de o julgado recorrido ter decidido em sentido contrário à pretensão da parte.

O Tribunal *a quo* examinou e decidiu, de modo claro e objetivo, as questões que delimitam a controvérsia, não ocorrendo nenhum vício que possa nulificar o acórdão recorrido nem negativa da prestação jurisdicional.

Ademais, o órgão colegiado não está obrigado a repelir todas as alegações expendidas no recurso, pois basta que se atenha aos pontos relevantes e necessários ao deslinde do litígio e adote fundamentos que se mostrem cabíveis à prolação do julgado, ainda que, relativamente às conclusões, não haja a concordância das partes.

Ressalte-se que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça orienta-se no sentido de que, "devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC" (AgInt no AREsp n. 1.843.196/RJ , relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 22/9/2021).

Inexistem, pois, as ditas ofensas aventadas.

II – Art. 33 da Lei n. 8.245/1991

No ponto, o TJRS assim decidiu (fl. 559):

> Entretanto, do exame dos autos, da matrícula atualizada do imóvel, se verifica entrave ao alegado direito de preferência. Vejamos.

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

A Lei n.º 8.245/91, que regula a locações de imóveis urbanos, é clara em dispor, em seu art. 33, que: 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. (Grifo aposto)

Ou seja, para que possa aventar o direito de preferência, o locatário deve se certificar de que o contrato de locação pactuado esteja averbado na matrícula do imóvel, uma vez que, sem isto, não há falar em direito de preferência. Cumulada tal averbação aos demais quesitos.

Ao caso, o contrato de locação discutido não foi incluído na matrícula do imóvel, logo, não há direito de preferência a ser pleiteado, tampouco violação aos direitos dos locatários.

A reforma da sentença é medida imperativa.

Assim, a conclusão do Tribunal de origem está em consonância com o entendimento desta Corte. Veja-se:

RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO DE PREEMPÇÃO DO INQUILINO(LEI 8.245/1991, ART. 33). CONDIÇÕES PARA O EXERCÍCIO. DESCUMPRIMENTO PELO LOCATÁRIO. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. Em harmonia com o Código Civil, no art. 221, caput, segunda parte, estabelece a Lei do Inquilinato em seu art. 33, no que interessa ao exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel locado pelo inquilino, duas obrigações para o locatário: a) primeiro, para habilitar-se a eventual e futuro exercício do direito de preempção, deve registrar o contrato de locação, averbando-o na respectiva matrícula do registro imobiliário competente , dando, assim, plena publicidade a terceiros, advertindo eventual futuro comprador do bem, de modo a não ser este surpreendido, após a compra, pela pretensão de desfazimento do negócio pelo locatário preterido; b) segundo, pertinente agora já ao exercício do direito de preferência pelo inquilino preterido e que se tenha oportunamente habilitado, deverá este depositar o preço da compra e demais despesas da transferência, desde que o faça no prazo decadencial de seis meses após o registro da alienação impugnada no registro imobiliário.

2. Na hipótese, é correto o entendimento do eg. Tribunal de Justiça ao dar provimento à apelação da adquirente, julgando improcedente a ação proposta pela inquilina, assentando que o contrato de locação somente fora averbado após a realização do negócio jurídico firmado entre o locador e a ora recorrida.

3. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.272.757/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, relator para o acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, DJe de 12/2/2021.)

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

> AGRAVO INTERNO. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO. VIOLAÇÃO DOS ARTS. 165, 458 E 535 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. ADJUDICAÇÃO. DECADÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO RECORRIDO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA N. 283/STF. REEXAME FÁTICO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7/STJ.
>
> 1. O acórdão recorrido analisou todas as questões necessárias ao deslinde da controvérsia, não se configurando omissão, contradição ou negativa de prestação jurisdicional.
>
> 2. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento no sentido de que, o direito real de adjudicação somente será exercitável se o locatário efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência; formular o pedido de adjudicação no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel; bem como promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no Cartório de Registro de Imóveis, 30 (trinta) dias antes da referida alienação.
>
> 3. É inadmissível o recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido apto, por si só, a manter a conclusão a que chegou a Corte estadual (Súmula n. 283/STF).
>
> 4. Não cabe, em recurso especial, reexaminar matéria fático-probatória (Súmula n. 7/STJ).
>
> 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no AREsp n. 909.595/MG , relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, DJe de 6/3/2019.)

Desta forma, aplica-se o óbice previsto na Súmula n. 83 do STJ, também aplicável à alínea *a* do art. 105, III, da CF.

IV – Conclusão

Ante o exposto, **conheço em parte do recurso especial, para nesta extensão negar-lhe provimento.**

Deixo de majorar os honorários recursais nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, em razão do alcance do limite máximo previsto no § 2º do referido artigo.

É o voto.

Documento eletrônico VDA57064923 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 25/05/2026 20:59:43
Código de Controle do Documento: 3b415e8a-c56f-4e79-9814-94611ebb60e8

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

REsp 2.199.509 / RS

Número Registro: 2025/0063904-7 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50003436920128210020

Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: EDUARDO CONCEVICH BAGATINI
RECORRENTE	: FABIOLA SCHETTERT BAGATINI
ADVOGADA	: CAROLINA GABRIELA FOGAÇA VICARI EYNG - SC031340
RECORRIDO	: ANDERSON DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	: DARCI DA CRUZ
RECORRIDO	: MARCELO DO AMARAL DA CRUZ
RECORRIDO	: NELCI DO AMARAL DA CRUZ
ADVOGADOS	: LUCAS CANDIDO MAYER - RS085183 LARA MAGALHÃES SIQUEIRA - RS128516

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - LOCAÇÃO DE IMÓVEL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 16/06/2026 a 22/06/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA57902243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:40:42
Código de Controle do Documento: 33a6e30f-7b93-4324-9ccf-be218ac40301

Brasília, 22 de junho de 2026

Documento eletrônico VDA57902243 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 23/06/2026 01:40:42
Código de Controle do Documento: 33a6e30f-7b93-4324-9ccf-be218ac40301