

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.216.009 - RS (2010/0185720-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FUNDIÇÃO BECKER LTDA
ADVOGADO : ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : PARKPLATZ ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO : RAFAEL TOSTES MOTTIN E OUTRO(S)

EMENTA

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 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.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nessa parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de junho de 2011(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.216.009 - RS (2010/0185720-7)

RECORRENTE : FUNDIÇÃO BECKER LTDA
ADVOGADO : ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : PARKPLATZ ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO : RAFAEL TOSTES MOTTIN E OUTRO(S)

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RELATÓRIO

Ação: de reparação por perdas e danos, ajuizada pela recorrente, em face de PARKPLATZ ESTACIONAMENTOS LTDA., na qual alega que o recorrido vendeu o imóvel locado sem notificar, previamente, a locatária –recorrente para exercer o direito de preferência.

Em sua petição inicial, a recorrente sustenta que o terreno limítrofe ao imóvel locado – no qual se acha instalado o seu parque industrial – é de propriedade de empresa que integra o grupo econômico ao qual ela mesma pertence e que “a aquisição do imóvel por parte da locatária, ora autora, possibilitaria a unificação no local de um todo com a expressiva dimensão de 50.339,72 m² (...), o que notoriamente implicaria em acentuada valorização dos dois imóveis” (e-STJ fl. 4).

Alega ainda que sofreu os seguintes prejuízos em razão da preterição na aquisição do imóvel locado: i) despesas com as benfeitorias realizadas no imóvel locado; ii) gastos com a desocupação do terreno e reinstalação da unidade em outro local; iii) aluguéis despedidos desde o momento em que lhe foi sonegada oportunidade para exercer o direito de preferência.

Sentença: julgou improcedente o pedido.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pela recorrente, para indeferir o pedido de indenização pelos prejuízos ocasionados com a saída da recorrente do imóvel locado e determinar que, não estando o contrato de locação

Superior Tribunal de Justiça

averbado perante o registro imobiliário, não há direito à indenização de eventuais prejuízos decorrentes da inobservância do direito de preferência. Confira-se a ementa (e-STJ fl. 377):

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. AGRAVO RETIDO. CASO CONCRETO. MATÉRIA DE FATO. INOCORRÊNCIA DE CERCEAMENTO DE DEFESA. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO. NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO JUNTO À MATRÍCULA DO IMÓVEL. CONSOANTE ENTENDIMENTO SEDIMENTADO NESTE TRIBUNAL E NO STJ, O REGISTRO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO JUNTO A MATRÍCULA DO IMÓVEL LOCADO É PRESSUPOSTO INDISPENSÁVEL AO EXERCÍCIO DA PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO. IMPROCEDÊNCIA DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA CARACTERIZADA. APELO DESPROVIDO.

Embargos de declaração: interpostos pela recorrente, foram rejeitados.

Recurso especial: alega violação do art. 33 da Lei 8.245/91, além de dissídio jurisprudencial. Sustenta que é desnecessária a averbação do contrato de locação, no competente cartório de registro de imóveis, quando se tratar de pedido de reparação por perdas e danos. Afirma ainda que sua saída do imóvel locado ocorreu em virtude da violação do direito de preferência, e não em razão de despejo por falta de pagamento.

Prévio juízo de admissibilidade: o TJ/RS admitiu o recurso especial (e-STJ fl.435/438), determinando a subida dos autos ao STJ.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL N° 1.216.009 - RS (2010/0185720-7)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : FUNDÇÃO BECKER LTDA
ADVOGADO : ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO : PARKPLATZ ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO : RAFAEL TOSTES MOTTIN E OUTRO(S)

Relatora: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

VOTO

I – Da delimitação da controvérsia

Cinge-se a controvérsia a determinar se a averbação do contrato locatício junto à matrícula do imóvel é requisito para que o locatário possa pleitear o resarcimento pelos prejuízos sofridos com a violação do seu direito de preferência na aquisição do imóvel.

II- Da reparação pelos prejuízos ocasionados com a desocupação do imóvel locado. Reexame de fatos e provas.

A recorrente alega que a questão referente ao inadimplemento dos aluguéis foi superada e que o despejo da locatária/recorrente resultou diretamente da violação do exercício do direito de preferência.

O TJ/RS, contudo, ao analisar os fatos e as provas dos autos, chegou à conclusão diversa, afirmando que (e-STJ fls. 382 e 395):

Por fim, no que tange ao pedido de indenização pelos prejuízos ocasionados com o deslocamento de sua unidade de processamento de sucata, igualmente improcede o apelo, uma vez que, compulsando os autos, verifico que a retirada da apelante do terreno originalmente locado, objeto desta ação, deu-se em decorrência de ação de despejo por descumprimento contratual cumulada com cobrança de aluguéis (fls.

Superior Tribunal de Justiça

201-210).

Com efeito, nos agravos de ns. 70020103008 e 70022381057 foi determinada a desocupação voluntária do imóvel, sob pena de despejo compulsório, tendo em vista a falta de pagamento dos aluguéis. Assim sendo, não há falar em dever da ré, ora apelada, de indenizar pelos custos da mudança, haja vista que a medida foi imposição judicial; portanto, seu ônus cabe à própria autora, ora apelante.

.....

Acrescento apenas que a alegação pela qual a retirada do imóvel ter ocorrido em razão de notificação da parte adquirente, e não em razão de despejo, além de não restar devidamente provada, vai de encontro ao decidido nos AI's 70020103008 e 70022381057, no qual se reconheceu a inadimplência quanto aos locativos, não pagamento este inclusive confirmado pela própria embargante de declaração no primeiro parágrafo da fl. 347 do ED, "verbis": "não é menos verdadeiro que a ora embargante nunca atrasou aluguéis, senão naquele momento porque a venda não lhe fora noticiada e não sabia a quem pagar". A tentativa de purga da mora posterior, à toda evidência, não afasta a determinação de despejo por inadimplemento.

A recorrente pretende, portanto, que esta Corte assuma como verdadeira uma premissa fática que foi expressamente afastada pelo acórdão recorrido. Assim, considerando que alterar o entendimento do Tribunal de origem demandaria o reexame de fatos e provas constantes nos autos, a análise do Especial, nesse ponto, encontra óbice na Súmula 7/STJ.

III- Da reparação do dano ocasionado pela inobservância do direito de preferência do locatário. Violação do art. 33 da Lei 8.245/91.

Além dos danos sofridos com a desocupação do terreno e reinstalação da unidade em outro local, a recorrente alegou, nas razões do recurso de apelação, que sofreu os seguintes prejuízos em virtude de ter sido preterida na aquisição do imóvel locado: i) a perda da possibilidade de auferir ganhos com a compra do imóvel locado – onde foi instalada uma unidade de processamento de sucata que fornece matéria-prima para a recorrente –, pois ele é limítrofe a outro imóvel do qual a recorrente é proprietária e no qual se acha instalado o seu parque industrial.

Superior Tribunal de Justiça

Assim, a compra do referido bem era estratégica para a empresa/recorrente e traria benefícios para o desenvolvimento de suas atividades; ii) as despesas com as benfeitorias realizadas no imóvel locado.

O TJ/RS, contudo, não analisou se os danos apontados configuravam efetivo prejuízo econômico, pois entendeu que a averbação do contrato é requisito para que o locatário possa exercer o direito de preferência e que, ausente o referido requisito, o inquilino não possui direito à reparação por perdas e danos.

Entretanto, o art. 33 da Lei 8.245/91 estabelece que o locatário preterido no seu direito de preferência poderá reclamar do alienante (i) as perdas e danos mediante ação de reparação ou, (ii) depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver para si o imóvel locado – mediante ação de adjudicação –, se o requerer no prazo de seis meses, a contar do registro do ato no Cartório de Registro de Imóveis, desde que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Assim, a Lei determina que a averbação do contrato locatício no Registro de Imóveis é imprescindível quando a pretensão do locatário for a de adquirir o imóvel locado, porque a averbação reveste o direito de preferência de eficácia real e permite ao inquilino haver para si o imóvel locado. Diferentemente, quando a pretensão do locatário é somente de índole reparatória, a averbação do contrato de locatício não é requisito para que o inquilino obtenha do locador o resarcimento pelos prejuízos sofridos, pois, nessa hipótese, a violação do direito de preferência terá efeitos meramente obrigacionais.

Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa parte, DOU-LHE PROVIMENTO para declarar que a averbação

Superior Tribunal de Justiça

do contrato locatício não é condição para que o locatário possa pleitear ressarcimento pelos prejuízos sofridos com a violação do seu direito de preferência na aquisição do imóvel.



Superior Tribunal de Justiça

CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2010/0185720-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.216.009 / RS

Números Origem: 10700668687
70037003662

110700668687

70032433328

70035704618

PAUTA: 14/06/2011

JULGADO: 14/06/2011

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro MASSAMI UYEDA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JUAREZ ESTEVAM XAVIER TAVARES

Secretaria

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	FUNDIÇÃO BECKER LTDA
ADVOGADO	:	ADYR NEY GENEROSI FILHO E OUTRO(S)
RECORRIDO	:	PARKPLATZ ESTACIONAMENTOS LTDA
ADVOGADO	:	RAFAEL TOSTES MOTTIN E OUTRO(S)

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

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, conheceu em parte do recurso especial e, nessa parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Massami Uyeda, Sidnei Beneti, Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora.