RECURSO ESPECIAL Nº 1.780.197 - CE (2018/0300593-5)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	NEMESIO BEZERRA HOLANDA PINTO
RECORRENTE	:	ANTONIO JOSEFREDO NASCIMENTO VALE
RECORRENTE	:	MARIA ELIEUDA DA SILVA LIMA VALE
ADVOGADOS	:	JOSÉ PATRIARCA BRANDÃO SOUZA - CE023569
		SUZANA MAIA DE MORAES BRANDAO - CE031411
RECORRIDO	:	MARIA JOSE ALMEIDA
ADVOGADOS	:	STELIO LOPES MENDONÇA JUNIOR E OUTRO(S) - CE007175
		ANDRÉ EDUARDO VILLA REAL DUARTE - CE027432

EMENTA

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. **RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC.** ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS LOCADOS POR DESRESPEITO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA. DISTRATOS POSTERIORES DAS COMPRAS E VENDAS INVÁLIDOS POR INOBSERVÂNCIA DA FORMA PRESCRITA EM LEI. SENTENÇA JUDICIAL E AUSÊNCIA DE AÇÃO RESCISÓRIA. TEMAS NÃO TRATADOS NO ACÓRDÃO RECORRIDO. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA Nº 282 DO STF, POR ANALOGIA. CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO AVERBADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. IRRELEVÂNCIA NO CASO. TRIBUNAL DE ORIGEM CONSIGNOU A CIÊNCIA DOS COMPRADORES DA EXISTÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO E, PORTANTO, DO CUMPRIMENTO DO REQUISITO DA PUBLICIDADE DO CONTRATO. DANO MORAL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA Nº 7 DO STJ. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESTA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

DECISÃO

MARIA JOSE ALMEIDA (MARIA) ajuizou ação de adjudicação compulsória cumulada com reparação de danos morais contra NEMESIO BEZERRA HOLANDA PINTO e outros (NEMESIO e outros) objetivando o cancelamento dos registros das vendas e a adjudicação dos imóveis.

Em primeiro grau, a ação foi julgada improcedente.

MARIA apelou afirmando, preliminarmente, o cerceamento de defesa pela oitiva de testemunha não arrolada. No mérito, afirmou a desnecessidade de

averbação do contrato de locação junto à matrícula do imóvel; a inexistência do cumprimento do direito de preferência da locatária e da ausência da perda do objeto da ação em virtude do distrato entre os requeridos. Alegou a existência de danos morais e a necessidade de fixação da indenização.

O Tribunal de origem deu provimento ao recurso em acórdão, assim ementado:

> *APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE NULIDADE ULTRAPASSADA E JULGAMENTO DO MÉRITO DA CAUSA. ARTIGOS 27 E 33 DA LEI N 8.245/91. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEIS LOCADOS POR DESRESPEITO AO DIREITO DE PREFERÊNCIA. DISTRATOS POSTERIORES DAS COMPRAS E VENDAS INVÁLIDOS POR INOBSERVÂNCIA DA FORMA PRESCRITA EM LEI. DANO MORAL CARACTERIZADO NO CASO CONCRETO.*
> *- Todo e qualquer vício processual é superável pela possibilidade de prolação de decisão favorável à parte a quem aproveite a decretação de invalidade. Nulidade de afronta ao princípio do contraditório superada para que se julgue o mérito da causa.*
> *- Não existe nos autos provas de quaisquer das condições previstas no art. 27 da Lei de Locações para a efetiva perfecção do direito de preferência ali previsto. Erigido o direito à adjudicação compulsória à Autora na forma do art. 33 da Lei n° 8.245/91.*
> *- Distratos posteriores dos contratos de compra e venda com o objetivo de rechaçar o intento adjudicatório realizados à margem da lei. Tendo sido a compra e vencia celebrada por instrumento público, assim se realizará o distrato, sob pena de invalidade (art. 166, IV, do CC) e na hipótese não o foi. inteligência do art. 472 do Código Civil: "O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato."*
> *- A Autora sofreu abalo de ordem extrapatrimonial a ensejar reparação, mormente pela frustração da legítima expectativa de compra dos imóveis locados, servientes durante muitos e muitos anos ao exercício da sua atividade econômica. A impossibilidade de desenvolvimento da empresa da Apelante é motivo, per si, para configurar lesão ao seu patrimônio anímico e restrição à sua normalidade psíquica. SENTENÇA REFORMADA* (e-STJ, fl. 846).

Os embargos de declaração opostos por NEMESIO e outros foram rejeitados (e-STJ, fls. 1.085/1.114 e 1.181/1.209).

Irresignados, NEMESIO e outros interpuseram recurso especial com fulcro no art. 105, III, *a* e *c*, da CF, sustentando a violação dos arts. **(1)** 250, I, da Lei nº

6.015/73 porque houve determinação judicial de cancelamento do registro da venda dos imóveis, sendo desnecessária a realização de escritura pública, como indicado no acórdão recorrido; **(2)** que a sentença que homologou o desfazimento do negócio jurídico somente pode ser desfeita por meio de ação rescisória; **(3)** 27 e 33, da Lei nº 8.245/91 que determina que o locatário tem direito de preferência nas mesmas condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio, o que foi realizado por oferta pessoal. Aduziram ainda, que inexiste registro do contrato de locação na matrícula do imóvel o que impede o direito de preferência; e, **(4)** 186, 187, 188 e 927 do CC/02 e da inexistência de dano moral.

O recurso especial foi admitido pelo Tribunal de origem.

É o relatório.

DECIDO.

O recurso não merece prosperar.

De plano, vale pontuar que o recurso ora em análise foram interpostos na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016:

> *Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC.*

(1) e **(2)** Do cancelamento da venda dos imóveis

NEMESIO e outros sustentaram a violação do art. 250, I, da Lei nº 6.015/73 porque houve determinação judicial de cancelamento do registro da venda dos imóveis, sendo desnecessária a realização de escritura pública, como indicado no acórdão recorrido. Aduziram que a sentença que homologou o desfazimento do negócio jurídico somente pode ser desfeita por meio de ação rescisória.

O Tribunal de origem consignou que os distratos dos negócios jurídicos foram realizados à margem da lei e não foi obedecido o art. 472 do CC/02; que não possuem validade jurídica por não terem sidos feitos na forma prescrita em lei, sendo, portanto, ineficazes; e, por fim, a dispensabilidade de intervenção judicial para o desfazimento amigável do contrato de compra e venda, confira-se:

> *Sob a perspectiva do Julgador, como os contratos de compra e venda dos imóveis foram distratados, o domínio dos bens voltou a ser do alienante, então locador, Sr. Nemésio Bezerra Holanda Pinto. E, assim, como não há mais se falar em alienação, ilidida*

> *está a pretensão de adjudicação compulsória.*
> *Todavia, respeitosamente,* ***vejo que os distratos dos negócios jurídicos de compra e venda dos imóveis, perfeccionados para além da propositura da Ação, efetivaram-se à margem da lei e, ao que parece, com o fim específico de refutar eventual adjudicação****.*
> *Considerando que os contratos de compra e venda dos imóveis foram firmados por escritura pública, tem-se que o distrato deve obedecer à mesma forma, conforme prevê o artigo 472 do Código Civil: "O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato." Trata-se do princípio intitulado "paralelismo das formas"*
> *Portanto, tendo sido a compra e venda celebrada por instrumento público, assim se realizará o distrato, sob pena de invalidade (art. 166, IV, do CC).*
> *Logo,* ***no presente caso, os distratos das compras e vendas não possuem validade jurídica por não terem sido feitos na forma prescrita em lei, qual seja, escritura pública****. Sendo assim, deve ser considerada ineficaz a reaquisição dos imóveis pelo Sr. Nemésio Bezerra Holanda Pinto, posto que os distratos necessários para permitir esta segunda aquisição são inválidos.*
> *Ad argumentandum tantum, registre-se que eventual homologação judicial destes distratos, nestes moldes, não lhes confere validade, mesmo porque a atuação do Poder Judiciário é, a toda evidência, dispensável.*
> *Distrato, a meu entender, não justifica a intervenção jurisdicional, sendo, pois,* ***dispensável o concurso necessário do Poder Judiciário para o desfazimento amigável de contrato pactuado entre interessados que possuem plenas condições de, no plano extrajudicial, pôr fim à relação jurídica outrora constituída pela conjugação de suas vontades****.*
> *É questão que afeta tão somente a autonomia privada e que não constitui situação de conflituosidade que exija a presença do Judiciário, como se o negócio jurídico somente pudesse aperfeiçoa-se por ocasião da chancela judicial.*
> *[…]*
> *Por tudo, não há que se falar em desconstituição das compras e vendas, devendo ser avaliada a possibilidade de adjudicação compulsória conforme dispõe o art. 33 da Lei de Locações […]* (e-STJ, fls. 853/855).

Verifica-se que as teses de existência de sentença judicial transitada em julgado e da impossibilidade de não cumprimento da determinação nela contida, salvo em caso de provimento de ação rescisória, não foram tratadas no acórdão recorrido.

Assim, não é possível o conhecimento do apelo nobre sobre os temas, em virtude da falta de prequestionamento.

Nesse sentido, confira-se o seguinte precedente:

> *AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO A DISPOSITIVOS DE LEI. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211 DO STJ. OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015 NÃO SUSCITADA. INVIABILIDADE DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. ACÓRDÃO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. REVISÃO DAS CONCLUSÕES ESTADUAIS. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.*
> *1. Inadmissível o recurso especial quanto à questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal a quo (enunciado n. 211 da Súmula do STJ).*
> *2. A jurisprudência do STJ entende que "A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe 10/4/2017).*
> *[…]*
> *6. Agravo interno desprovido.*
> (AgInt no AREsp 1.322.189/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Terceira Turma, j. 19/11/2018, DJe 22/11/2018)

Em tempo, cumpre esclarecer que não obstante a incidência do NCPC ao caso em apreço, a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do NCPC), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do NCPC, para que se possibilite ao Órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei.

Contudo, nas razões do recurso especial não foi alegada a referida violação, não sendo possível analisar, nesta instância recursal, as referidas teses.

Incide sobre o tema o óbice da Súmula nº 282 do STF, por analogia.

(3) Do direito de preferência

NEMESIO e outros aduziram a negativa de vigência aos arts. 27 e 33, da Lei nº 8.245/91 que determina que o locatário tem direito de preferência nas mesmas condições com terceiros, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio, o que foi realizado por oferta pessoal. Aduziram, ainda, que inexiste registro do contrato de

locação na matrícula do imóvel o que impede o direito de preferência.

O Tribunal de origem consignou que em casos em que os compradores tinham ciência inequívoca da existência de relação locatícia a exigência de registro é despicienda porque o fim imposto pela lei de locação, qual seja, dar publicidade ao contrato, foi atingido, confira-se:

> *Não desconheço de parte da Jurisprudência do STJ quanto ao tema, no sentido da literalidade da norma.*
> *Todavia, a meu sentir,* ***como no caso em evidência os então compradores dos imóveis tinham ciência inequívoca da existência da relação locatícia presente entre a Sra. Maria José Almeida e o Sr. Nemésio Bezerra Holanda Pinto, a exigência de averbação do contrato junto à matrícula do imóvel, no Registro de Imóveis, erigiu-se despicienda, porquanto o fim imposto pela Lei de Locações, qual seja, dar publicidade ao contrato de locação para tomar-se oponível a terceiros, foi atingido*** *[...]* (e-STJ, fls. 855/856).

A obrigação legal de averbar o contrato de locação visa 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.

Nesse sentido, confiram-se os seguintes precedentes:

> *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.*
> *1. Afasta-se a alegada negativa de prestação jurisdicional quando o acórdão recorrido, integrado por julgado proferido em embargos de declaração, dirime, de forma expressa, congruente e motivada, as questões suscitadas nas razões recursais.*
> *2. O art. 27 da Lei n. 8.245/91 prevê os requisitos para que o direito de preferência seja exercido pelo inquilino que tenha interesse em adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, sendo certo que, em caso de inobservância de tal regramento pelo locador, poderá o locatário fazer jus a indenização caso comprove que tinha condições de comprar o bem nas mesmas condições que o adquirente.*
> *3. Além dos efeitos de natureza obrigacional correspondentes ao direito a perdas e danos, o desrespeito à preempção do locatário*

pode ter eficácia real consubstanciada no direito de adjudicação compulsória do bem, uma vez observados os ditames do art. 33 da Lei do Inquilinato.
4. O direito real à adjudicação do bem somente será exercitável se o locatário a) efetuar o depósito do preço do bem e das demais despesas de transferência de propriedade do imóvel; b) formular referido pleito no prazo de 6 (seis) meses do registro do contrato de compra e venda do imóvel locado adquirido por terceiros; b) promover a averbação do contrato de locação assinado por duas testemunhas na matrícula do bem no cartório de registro de imóveis, pelo menos 30 (trinta) dias antes de referida alienação.
*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.
(REsp 1.554.437/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, j. 2/6/2016, DJe 7/6/2016)

AGRAVO REGIMENTAL - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - LOCAÇÃO - LOCATÁRIO - DIREITO DE PREFERÊNCIA - IMPOSSIBILIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO - PROVA - DESNECESSIDADE PARA GARANTIA DO DIREITO - SÚMULA 7/STJ - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO.
1.- A pretensão de reconhecimento de existência de fraude perpetrada pelos vendedores e compradores com a consequente declaração de desnecessidade de preenchimento do requisito de registro do contrato de locação em até trinta dias antes da alienação para garantia do direito de preferência do locatário, demandaria reexame do acerva fático-probatório dos autos, o que é vedado a teor da Súmula 7 desta Corte.
2.- O Agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão alvitrada, a qual se mantém por seus próprios fundamentos.
3.- Agravo Regimental improvido.
(AgRg no AREsp 124.977/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, Terceira Turma, j. 20/11/2012, DJe 4/12/2012)

No caso, o Tribunal de origem não desconsiderou a questão da necessidade de registro do contrato de locação na matrícula do imóvel, entretanto afirmou

que a ciência do contrato de locação com os terceiros compradores ficou comprovada, sendo portanto à eles oponível.

Assim, para rever as conclusões da Corte local quanto à ciência dos compradores da relação locatícia existente é necessário o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência inviável nesta esfera recursal;

Incide, quanto ao tema o óbice da Súmula nº 7 do STJ.

(4) Do dano moral

Por derradeiro, NEMESIO e outros alegaram a negativa de vigência dos arts. 186, 187, 188 e 927 do CC/02 e da inexistência de dano moral.

A Corte local ressaltou que houve abalo moral porque se tratava de locação de sede comercial e que a impossibilidade de desenvolvimento das atividades da empresa era motivo para configurar a lesão, *in verbis*:

> *Assentou-se que a pretensão indenizatória por dano moral não se erigiria exitosa.*
> *Novamente rogando vênias ao Magistrado, particularmente entendo que a Autora sofreu sim abalo de ordem extrapatrimonial a ensejar reparação, mormente pela frustração da legítima expectativa de compra dos imóveis locados, servientes durante muitos e muitos anos ao exercício da sua atividade econômica, aliada, também, claro, à própria situação fática que conforma a preterição.*
> *Patente está a quebra da boa-fé objetiva que se espera das partes no enredo de qualquer relação negociai. A conduta do locador e dos adquirentes, nesta perspectiva, taxa-se absolutamente reprovável, frustrando a concorrência da locatária em igualdade de condições com os contraentes.*
> *E pelo fato dos imóveis constituírem sede comercial da Apelante, a impossibilidade de desenvolvimento da empresa, entendo, é motivo bastante para configurar lesão ao patrimônio anímico e restrição à normalidade psíquica da Vindicante [...]* (e-STJ, fls. 857/858).

Dessa forma, para se chegar à conclusão diversa da que chegou o eg. Tribunal *a quo* que entendeu pelo dever de indenizar, seria inevitável o revolvimento do arcabouço fático-probatório, procedimento sabidamente inviável na instância especial.

Com efeito, não se mostra plausível nova análise do contexto probatório por parte desta Corte Superior, a qual não pode ser considerada terceira instância recursal.

No mais, referida vedação encontra respaldo na Súmula n° 7 desta

Corte: A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.

Nessas condições, **CONHEÇO PARCIALMENTE** do recurso especial e, nesta extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO os honorários advocatícios anteriormente fixados em desfavor dos requeridos de 10% para 15% sobre o valor do proveito econômico obtido pela autora, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC, ficando suspensa sua exigibilidade em razão de eventual concessão da gratuidade de justiça.

Advirta-se que eventual recurso interposto contra esta decisão estará sujeito às normas do NCPC, inclusive no que tange ao cabimento de multa (arts. 1.021, § 4º e 1.026, § 2º).

Publique-se. Intime-se

Brasília (DF), 16 de abril de 2019.

MINISTRO MOURA RIBEIRO
Relator