AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.344.801 - SP (2018/0204765-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
AGRAVANTE	:	AUTO POSTO ESTOCOLMO II LTDA
ADVOGADOS	:	CAIO MÁRIO FIORINI BARBOSA - SP162538
		RAQUEL GUERREIRO BRAGA E OUTRO(S) - SP297660
AGRAVANTE	:	EMPREENDEDORA M. S. LTDA
ADVOGADO	:	ELTON LUIS CARVALHO PAIXÃO E OUTRO(S) - SP282563
AGRAVADO	:	OS MESMOS
INTERES.	:	UNIVEN PETROQUÍMICA LTDA
ADVOGADO	:	LUIZ SILVA OVIDIO E OUTRO(S) - SP083182

EMENTA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO. CONTEÚDO NORMATIVO DOS DISPOSITIVOS CONSIDERADOS VIOLADOS INAPTO A LASTREAR A TESE INVOCADA. RECURSO INTERPOSTO COM FUNDAMENTO APENAS NA ALÍNEA *A* DO PERMISSIVO CONSTITUCIONAL. AGRAVO DE AUTO POSTO ESTOCOLMO II LTDA. CONHECIDO PARA NÃO CONHECER DO RECURSO ESPECIAL.

DECISÃO

Cuida-se de agravo interposto por Auto Posto Estocolmo II Ltda. contra a decisão de fls. 1.167-1.169 (e-STJ), proferida em juízo provisório de admissibilidade, na qual foi negado seguimento ao recurso especial.

O recurso especial foi deduzido em desafio aos acórdãos de fls. 780-794 e 803-807 (e-STJ), prolatados pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementados:

> LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - Ação de adjudicação em exercício do direito de preferência - Alegação de direito de preferência do locatário, que teria sido preterido na venda do imóvel locado - Necessidade de prévia averbação do contrato de locação no registro de imóveis - Exegese do art. 33 da Lei nº 8.245/91 - Ausência de registro que afasta o direito real de preferência, ainda que o locatário tenha depositado nos autos a quantia relativa ao preço de aquisição do imóvel - Pedido subsidiário de indenização por perdas e danos, com base no direito pessoal, que não foi analisado em primeira instância - Ocorrência de julgamento 'citra petita' - Possibilidade de análise do segundo pedido por este Tribunal desde logo - Preliminar acolhida.
> LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - INDENIZAÇÃO POR PERDAS E

> DANOS EM VIRTUDE DE SUPOSTO DESRESPEITO A DIREITO DE PREFERÊNCIA DO INQUILINO - Descabimento da indenização pretendida pelo locatário, visto que não restou demonstrado o efetivo prejuízo decorrente da venda do imóvel por preço inferior ao valor real de mercado - Caso o imóvel tenha realmente sido alienado por quantia inferior, o prejuízo daí decorrente diz respeito ao locador e não ao locatário - Alegação de cerceamento de defesa por ausência de realização de perícia judicial para apuração do valor de mercado do imóvel - Inocorrência de cerceamento, pois a perícia era inútil no caso em tela, já que, como já dito, eventual alienação do bem por preço inferior ao real não implica em prejuízo ao locatário - Preliminar rejeitada.
> LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - INDENIZAÇÃO - Pedido de restituição dos aluguéis que teriam sido recebidos indevidamente dos sublocatários pela adquirente do imóvel — Descabimento, pois há decisão judicial emanada desta Corte, mantendo o indeferimento do pedido de manutenção do locatário na posse do imóvel e manutenção das sublocações - Sentença de improcedência mantida — Recurso do autor não provido.
> HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS - Verba arbitrada na sentença com fulcro no art. 20, § 3º, do antigo CPC, em 10% sobre o valor da causa atualizado - Descabimento, posto que a ação foi julgada improcedente, sendo de rigor a aplicação da equidade disposta no § 4º do referido artigo legal - Embargos declaratórios do autor acolhidos para tal fim — Possibilidade — Decisão mantida - Recurso da ré não provido.
>
> EMBARGOS DE DECLARAÇÃO - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO - Alegação de que o V. Acórdão padece de omissão - Ausência de vícios - Não há qualquer excepcionalidade que pudesse alicerçar a aplicação do efeito modificativo — Embargos rejeitados.

Nas razões do recurso especial (e-STJ, fls. 944-963), apontou o insurgente a existência de violação dos arts. 27 e 33 da Lei 8.245/1991; e 186 e 927 do Código Civil. Sustentou, em síntese, que a diferença entre o valor de mercado do imóvel e o preço da venda configura dano indenizável ao locatário que teve o seu direito de preferência de compra preterido.

Contrarrazões às fls. 1.115-1.121 (e-STJ).

A Corte de origem deixou de admitir o recurso sob os seguintes fundamentos: a) não demonstração de violação aos dispositivos arrolados; e b) incidência da Súmula 7/STJ.

Daí o presente agravo, no qual o insurgente contesta a aplicação dos óbices.

Contraminuta às fls. 1.206-1.213 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo ao exame do recurso especial.

Da acurada análise do acórdão recorrido, constata-se que o fundamento da decisão, para a rejeição do pedido de indenização, foi a não comprovação do dano, tendo em vista que a diferença entre o valor de mercado do bem e o preço da venda não configura dano para o locatário.

Veja-se às fls. 790-791 (e-STJ):

> A indenização por perdas e danos, fundada em direito pessoal do inquilino, pretendida por ele, não se mostra cabível. É que, eventual desrespeito ao direito de preferência do locatário não significa, automaticamente, que ele experimentou prejuízo capaz de ser ressarcido pelo locador, sendo necessária a comprovação do efetivo prejuízo sofrido pelo inquilino. No caso em tela, o negócio jurídico de compra e venda, celebrado entre o locador e o adquirente do imóvel, envolveu a quantia de 9 milhões de reais, tendo o locatário depositado nestes autos o referido valor, acrescido dos encargos relativos à negociação. Alega o autor que o imóvel, na verdade, atingia o valor de mercado de 15 milhões e novecentos mil reais, consoante o laudo de avaliação elaborado por perito de sua confiança (fls. 50 e seguintes). Logo, se o imóvel foi vendido por preço inferior ao de mercado, o prejuízo não foi do locatário e sim do locador, que recebeu montante inferior ao real.

No presente recurso, defende o insurgente que a diferença entre o valor de mercado do bem e o preço de venda configura dano ao locatário que teve o seu direito de preferência da compra preterido.

Ocorre que os conteúdos normativos dos dispositivos tidos por violados (arts. 27 e 33 da Lei 8.245/1991; e 186 e 927 do Código Civil) não são aptos a lastrear a tese invocada. Tais dispositivos não dizem que a diferença entre o valor de mercado do imóvel e o preço da venda configura dano ao locatário.

Vale ressaltar que a discussão, em recurso especial, sobre tal tese somente seria possível demonstrando-se a existência de dissídio jurisprudencial entre a decisão recorrida e outro julgado de Tribunal, o que não é o caso, tendo em vista que o recurso foi interposto com fundamento apenas na alínea *a* do permissivo constitucional.

Dessa forma, incide a Súmula 284/STF a obstar o conhecimento do recurso por deficiência na fundamentação.

Nesse sentido:

> AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO GENÉRICA. SÚMULA 284/STF. RESPONSABILIDADE PELA DETERIORIZAÇÃO DE ALIMENTO TRANSPORTADO DO CHILE. REEXAME DA MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA DOS AUTOS. SÚMULA 07 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.
> 1. O recorrente deixou de apontar o artigo do decreto-lei nº 1.866/96 supostamente violado. É importante ponderar que o recurso especial é de natureza vinculada e, para o seu cabimento, é imprescindível que o recorrente demonstre de forma clara os dispositivos apontados como malferidos pela decisão recorrida, sob pena de inadmissão. Incidência da Súmula 284 do STF.
> 2. Ademais, a Súmula 284 da Suprema Corte também incide quando o conteúdo normativo do dispositivo legal apontado como violado não é apto a lastrear a tese vertida no recurso especial, porquanto deficiente a fundamentação.
> 3. O Tribunal de origem concluiu, após análise das provas dos autos, que a responsabilidade pelos danos sofridos no transporte de mercadorias é do recorrente. Alterar o entendimento do acórdão recorrido demandaria reexame do conjunto - fático probatório dos autos, o que é vedado em razão da incidência da Súmula 7 do STJ.
> 4. Agravo interno não provido.
> (AgInt no AREsp 1.033.441/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/04/2017, DJe 03/05/2017).

Diante do exposto, conheço do agravo de Auto Posto Estocolmo II Ltda. para não conhecer do recurso especial.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários em favor dos advogados da recorrida em R$ 2.000,00 (dois mil reais).

Publique-se.

Brasília, 03 de junho de 2019.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator