



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2166931 - SP (2024/0324282-8)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : JAIR ROBERTO CAMARGO DE MORAES
RECORRENTE : JAIRO ANTONIO DE MORAES
RECORRENTE : LENITA HELENA BARBOSA HILARIO
RECORRENTE : MARIA DE LOURDES CAMARGO ZAMANA
ADVOGADOS : KARLA DA SILVA LIMA - DF027776
LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA - SP439985
RECORRENTE : EMBRALIXO EMPR BRAGANTINA DE VARRICAO COLETA LIXO
LTDA
OUTRO NOME : EMBRALIXO – EMPRESA BRAGANTINA DE VARRIÇÃO E
COLETA DE LIXO LTDA
ADVOGADOS : MARCELO APARECIDO PARDAL - SP134648
CARLOS ALBERTO ROSAL DE ÁVILA - SP438127
LEONARDO ALMEIDA LAGE - DF043401
RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - SP409584
RODRIGO SCHIAVON ROSATTI - SP345880
RECORRIDO : JAIR ROBERTO CAMARGO DE MORAES
RECORRIDO : JAIRO ANTONIO DE MORAES
RECORRIDO : LENITA HELENA BARBOSA HILARIO
RECORRIDO : MARIA DE LOURDES CAMARGO ZAMANA
ADVOGADOS : KARLA DA SILVA LIMA - DF027776
LEONARDO CONTE AZEVEDO DE SOUZA - SP439985
RECORRIDO : EMBRALIXO EMPR BRAGANTINA DE VARRICAO COLETA LIXO
LTDA
OUTRO NOME : EMBRALIXO – EMPRESA BRAGANTINA DE VARRIÇÃO E
COLETA DE LIXO LTDA
ADVOGADOS : MARCELO APARECIDO PARDAL - SP134648
CARLOS ALBERTO ROSAL DE ÁVILA - SP438127
LEONARDO ALMEIDA LAGE - DF043401
RAFAEL DE ALENCAR ARARIPE CARNEIRO - SP409584
RODRIGO SCHIAVON ROSATTI - SP345880
RECORRIDO : SUSTENTARE SANEAMENTO S/A
ADVOGADO : HAMID CHARAF BDINE JUNIOR - SP082333
INTERES. : LEONARDO NOGUEIRA ZAMANA

EMENTA

RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO ANULATÓRIA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C.C. PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. 2. DIREITO DE

PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO VIOLADO. AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. IRRELEVÂNCIA DIANTE DAS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. CIÊNCIA INEQUÍVOCA DO ADQUIRENTE. LOCATÁRIA QUE ESTÁ NA POSSE DO IMÓVEL HÁ MAIS DE 40 ANOS E PRESTA SERVIÇO PÚBLICO ESSENCIAL AO MUNICÍPIO. MANUTENÇÃO DO ACÓRDÃO RECORRIDO. 3. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO EM RELAÇÃO AO ART. 422 DO CÓDIGO CIVIL. SÚMULA 211/STJ. 4. RECURSOS CONHECIDOS PARCIALMENTE E, NESSA EXTENSÃO, DESPROVIDOS.

DECISÃO

Trata-se de recursos especiais interpostos por Sustentare Saneamento S.A. (e-STJ, fls. 708-726) e Jair Roberto Camargo de Moraes e outros (e-STJ, fls. 806-822) contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, assim ementado:

APELAÇÃO. AÇÃO ANULATÓRIA DE NEGÓCIO JURÍDICO BASEADA EM DIREITO DE PREFERÊNCIA DE LOCATÁRIA, CUMULADA COM PEDIDO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO DO PREÇO E CONSEQUENTE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DO IMÓVEL.

RESPEITÁVEL SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA.

RECURSO DA AUTORA EMBRALIXO. BUSCA A ANULAÇÃO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL E A ADJUDICAÇÃO, SOB ALEGAÇÃO DE TER SIDO PRETERIDA EM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, COMO LOCATÁRIA DO IMÓVEL. ARGUMENTA QUE O BEM FOI ALIENADO DURANTE A VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO; E APESAR DE O CONTRATO NÃO TER SIDO AVERBADO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL, O ADQUIRENTE TINHA CIÊNCIA INEQUÍVOCA DA LOCAÇÃO, TANTO QUE ESTÁ RECONHECIDO NA PRÓPRIA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA. ARGUMENTA QUE O CONHECIMENTO INEQUÍVOCO DA LOCAÇÃO PELO ADQUIRENTE TORNA IRRELEVANTE A FALTA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO.

AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL NÃO ELIDE O DIREITO PREFERÊNCIA DO LOCATÁRIO SE O ADQUIRENTE TEM CONHECIMENTO INEQUÍVOCO DA LOCAÇÃO. HÁ MENÇÃO EXPRESSA NA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO CONHECIMENTO DA COMPRADORA SOBRE A VIGÊNCIA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. ESTABELECIDO A OPORTUNIDADE A TERCEIROS. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 27 E 33 DA LEI 8.245/1991.

O COLENO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA JÁ DECIDIU NO SENTIDO DE QUE A AVERBAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO É DISPENSÁVEL SE OS COMPRADORES DO IMÓVEL TIVERAM CONHECIMENTO DA LOCAÇÃO POR OUTROS MEIOS (AGINT NO RESP N. 1.780.197/CE).

RECURSO PROVIDO.

Os embargos de declaração opostos ao referido acórdão foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial interposto pela Sustentare, a recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido "*negou vigência e deu interpretação equivocada ao artigo 33 da Lei de Locação – Lei n. 8.245/91, ao artigo 422 do CC e ao artigo 1.022, II, do CPC, ao decidir que a ciência inequívoca do comprador da existência do contrato de locação supre a exigência legal do registro do contrato na matrícula do imóvel para o exercício do direito de preferência*" (e-STJ, fl. 712).

Aponta, ainda, a existência de dissídio jurisprudencial, visto que "*o acórdão recorrido e o v. acórdão do E. Tribunal de Justiça de Minas Gerais apresentaram conclusões divergentes acerca da necessidade de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel para garantir ao locatário o direito de preferência na hipótese em que o comprador tem ciência da locação*" (e-STJ, fl. 712).

Já no recurso interposto por Jair Roberto Camargo de Moraes e outros, os recorrentes alegam que o acórdão recorrido violou o art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, pois "*a D. Câmara Julgadora desconsiderou a alegação de que o registro do contrato na matrícula do imóvel é pressuposto para a constituição do direito real de preferência, pois o registro é exigido pelo dispositivo para a constituição do direito, o que não pode ser suprido pela mera ciência do terceiro da locação*" (e-STJ, fl. 813).

Sustentam que houve violação ao art. 33 da Lei n. 8.245/1991, ao argumento de que "*sem a averbação do contrato de locação no Registro de Imóveis não há direito de preferência, pois o direito real não se constituiu e não se atendeu à regra contida no artigo 33 da Lei de Locação. A publicidade é apenas uma das funções da averbação*" (e-STJ, fl. 815).

Apontam, ainda, que "*o v. acórdão recorrido também violou o comando contido no artigo 422, do CC, uma vez que a falta de registro do contrato pelo locatário criou expectativa no comprador de que ele optou por não exercer o direito de preferência*" (e-STJ, fl. 820).

As contrarrazões foram ofertadas às fls. 835-861 e 864-888 (e-STJ).

Brevemente relatado, decido.

O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento à apelação da sociedade Embralixo com base nos seguintes fundamentos:

A autora/locatária sustenta ter sido preterida em seu direito de preferência de

compra do imóvel, alienado para a empresa correqueira "Sustentare", pois não foi notificada pelo locador/vendedor para exercê-lo nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/1991.

É certo que a lei específica menciona a necessidade de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel, como pressuposto para o exercício do direito de preferência.

De fato, o artigo 33, da Lei de Locações assegura ao locatário o direito à anulação da compra e venda realizada com preterição do direito de preferência e adjudicação do imóvel, desde que cumpra os seguintes pressupostos: deposite 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, e que o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junto à matrícula do imóvel.

Foi exatamente por falta desta averbação que o MM. Juiz não reconheceu o direito da locatária, ora apelante e pontuou que para invocar o exercício do direito de preferência, é indispensável que o contrato de locação tenha sido averbado, que somente existirá o direito real ao locatário, com a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

Preservado o convencimento do MM. Juiz, o recurso comporta provimento.

Isto porque a finalidade exclusiva desta exigência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel é dar ciência inequívoca a terceiros interessados na compra de que o imóvel está alugado e que o locatário tem direito de preferência na compra.

Consta de forma expressa na escritura de compra e venda o conhecimento da compradora sobre a existência do contrato de locação: "A Compradora, embora tenha ciência ampla e irrestrita de que o imóvel se encontra locado nas condições contratuais estabelecidas no instrumento particular cujo conteúdo declara conhecer, concorda que os VENDEDORES deixem de notificar a locatária a respeito do direito de preferência estabelecido na lei civil, responsabilizando-se, por decorrência, a indenizar os VENDEDORES em regresso, e tanto por tanto, caso sejam os mesmos demandados, pela locatária, por perdas e danos decorrentes da supressão do direito de preferência" (p. 93/102) (destaquei).

Em razão de tais premissas, é necessário analisar o sentido e alcance da disposição normativa; qual seria a finalidade da exigência da averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel.

Averbar significa escrever a margem de um documento, informar fato ou ato acessório, a fim de apontar todas as alterações que ocorrem no registro de um imóvel, cujo objetivo é tornar pública todas as alterações que tenham relação ao imóvel, o que traz segurança jurídica e eficácia ao ato realizado.

O requisito formal do texto legal, deve ser interpretado de acordo com a sua finalidade exclusiva que é conferir publicidade da locação ao terceiro

pretensão adquirente, para respeitar o direito de preferência do locatário.

Portanto, sempre preservado o convencimento do MM. Juiz, a solução é reconhecer o direito de preferência à apelante, porque os compradores tinham conhecimento inequívoco da existência da relação locatícia, de modo que a ausência de averbação do contrato na matrícula do imóvel no Registro de Imóveis, passou a ser inócua, pois a confissão na escritura pública referendou a eficácia em relação a todos (erga omnes) os terceiros pretensos adquirentes, estabelecida pelos artigos 27 e 33, ambos da Lei de Locação (8.245/1991).

Enfim, a interpretação da norma, neste caso, tem que ser harmônica e não apenas literal. É preciso buscar o sentido e o alcance da disposição legal; ou seja, a verdadeira intenção do legislador.

O Colendo Superior Tribunal de Justiça, ao enfrentar caso semelhante em que havia conhecimento inequívoco do comprador quanto à locação, e para fins de garantir o exercício do direito de preferência ao locatário definiu: "a averbação do contrato de locação é irrelevante se os compradores do imóvel tiveram conhecimento da locação por outros meios" (AgInt no REsp n. 1.780.197/CE, Relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 21/08/2019).

Os apelados asseveram que a compra do imóvel abrangeu todo o espaço constantes das matrículas 32.098 e 32.100 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista, salientando que a área vendida é três vezes maior que a área que a apelante pretende adjudicar.

Extrai-se da escritura pública lavrada em Cartório de Notas, que os proprietários do imóvel, objeto do contrato de locação (matrícula 32.100), celebraram com a correquerida "Sustentare" compromisso de compra e venda, pelo valor total de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), (p. 96 especificamente).

O contrato de locação abarca o imóvel sob a matrícula 32.100 no Livro n. 2 de Registro Geral no Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista (p. 75 e 89/92).

O pedido de anulação de compra e venda de imóvel, o qual se pretende exercer o direito de preferência e a adjudicação do imóvel, se refere ao imóvel locado sob a matrícula 32.100, e não sob a matrícula 32.098, como alegado pelos apelados, conforme se depreende da escritura pública de compra e venda (matrícula 32.100).

Aliás, se a apelante "Embralixo" só pode adjudicar o imóvel de matrícula 32.100 (objeto da locação) e está depositando o valor total mencionado na escritura (R\$ 7.500.000,00) que abrangeria também o da matrícula 32.098, haverá até lucro para a vendedora, pois há presunção de que se a alienação abrangesse apenas o imóvel locado (matrícula 32.100), o preço de venda seria ainda inferior ao constante da escritura, salvo se houve simulação em relação ao preço, o que se diz apenas para argumentar, pois em tal hipótese não poderiam a vendedora e a terceira compradora se beneficiarem da

própria torpeza.

A apelante comprovou que depositou em juízo os valores nas mesmas condições do negócio jurídico estabelecido no item V da escritura de compra e venda (página 96).

Portanto, a apelante "Embralixo" tem preservado seu direito de preferência pela compra do imóvel nas mesmas condições em que os proprietários/locadores alienaram para a empresa "Sustentare"; e por consequência a venda e compra formalizada por escritura pública fica declarada nula; e, deferido o pedido de adjudicação compulsória do imóvel locado objeto da matrícula 32.100 do Registro de Imóveis de Bragança Paulista.

Não há qualquer reparo a ser feito no acórdão recorrido.

De início, verifica-se que todas as questões suficientes ao deslinde da controvérsia foram devidamente analisadas pelo Tribunal de origem, não havendo se falar em negativa de prestação jurisdicional.

Na verdade, os embargos de declaração opostos na origem tinham o notório objetivo de rediscutir os fundamentos consignados no acórdão que julgou a apelação, o que não se admite.

Afasta-se, portanto, a apontada violação ao art. 1.022 do CPC/2015.

Quanto à alegação de que a Corte local negou vigência ao art. 33 da Lei n. 8.245/1991, bem como divergiu de outros Tribunais, melhor sorte não socorre aos recorrentes.

É que o Tribunal de origem, ao consignar que a finalidade da exigência de averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel "*é dar ciência inequívoca a terceiros interessados na compra de que o imóvel está alugado e que o locatário tem direito de preferência na compra*", decidiu em conformidade com a jurisprudência desta Corte Superior, conforme se verifica do seguinte julgado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCP. 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. DECISÃO MANTIDA. INCIDÊNCIA DA MULTA DO ART. 1.021, § 4º, DO NCP. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO, COM IMPOSIÇÃO DE MULTA.

1. Aplica-se o NCP a este recurso ante os 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.

2. A admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do NCP), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação do art. 1.022 do NCP, 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. Violação do art. 250, I, da Lei nº 6.015/73.

Falta de prequestionamento. Súmula nº 282 do STF, por analogia.

3. 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. Comprovação, nos autos, que o terceiro (comprador) tinha ciência do contrato de locação. Desnecessidade de registro do contrato. Impossibilidade de revisão das conclusões alcançadas pelo Tribunal de origem em virtude das particularidades do caso. Súmula nº 7 do STJ.

4. Para se chegar a 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. Sumula nº 7 do STJ.

5. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos.

6. Em virtude do não provimento do presente recurso, e da anterior advertência em relação a aplicabilidade do NCP, incide ao caso a multa prevista no art. 1.021, § 4º, do NCP, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da causa, ficando a interposição de qualquer outro recurso condicionada ao depósito da respectiva quantia, nos termos do § 5º daquele artigo de lei.

7. Agravo interno não provido, com imposição de multa.

(AgInt no REsp 1.780.197/CE, Relator o Ministro Moura Ribeiro, DJe de 21/8/2019 - sem grifo no original)

Ademais, o caso guarda peculiaridades que impõe a manutenção do acórdão recorrido.

Com efeito, depreende-se dos autos que a sociedade Embralixo, que opera o único aterro sanitário do Município de Bragança Paulista, é locatária do imóvel objeto de discussão desde 1982, isto é, há mais de 40 (quarenta) anos.

Assim, não obstante a longa duração do contrato de locação e da essencialidade do serviço prestado à Municipalidade, os proprietários do imóvel não possibilitaram à Embralixo exercer o seu direito de preferência na compra do imóvel, a despeito da ausência de averbação do contrato na matrícula do imóvel, o que seria condizente com o princípio da boa-fé objetiva.

Ao revés, optaram por alienar o imóvel à sociedade Sustentare, que atua no mesmo segmento econômico da Embralixo, e que tinha ciência inequívoca do contrato de locação, tanto que essa informação constou na própria escritura pública de compra e vendo do referido imóvel - que foi, segundo afirmou a recorrida, "*estranhamente lavrada na Comarca de Morungaba-SP, em vez de lavrada no cartório do Município de Bragança Paulista, o que já evidenciava a tentativa de acobertar o negócio jurídico*" - (e-STJ, fl. 840).

A propósito, o Município de Bragança Paulista ajuizou ação civil pública visando evitar a descontinuação do serviço público essencial prestado pela Embralixo, responsável pela gestão dos resíduos sólidos oriundos da coleta municipal (ACP nº. 1005340-96.2023.8.26.0099).

Assim, diante desse cenário fático, sobretudo da ciência inequívoca da Sustentare acerca do contrato de locação firmado com a Embralixo, impõe-se a manutenção do acórdão recorrido em sua integralidade, visto que a finalidade da norma foi atingida (art. 33 da Lei de Locações).

Por fim, verifica-se que o art. 422 do Código Civil não foi objeto de análise pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, o que impossibilita o exame por esta Corte Superior, em razão da falta de prequestionamento (Súmula 211/STJ).

Ante o exposto, conheço, em parte, dos recursos especiais e, nessa extensão, nego-lhes provimento.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios em favor do advogado da ora recorrida em 5% do valor atualizado da causa.

Fiquem as partes cientificadas de que a insistência injustificada no prosseguimento do feito, caracterizada pela apresentação de recursos manifestamente inadmissíveis ou protelatórios contra esta decisão, ensejará a imposição, conforme o caso, das multas previstas nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Publique-se.

Brasília, 12 de novembro de 2024.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator