



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

Gabinete do Desembargador Leobino Valente Chaves

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5568559-05.2019.8.09.0023

COMARCA DE CAIAPÔNIA

APELANTES: JOSÉ INÁCIO FERNANDES E OUTROS

APELADOS: COSME FERREIRA DE SANTANA E OUTRA

RELATOR: **ALTAMIRO GARCIA FILHO** - Juiz de Direito Substituto em 2º Grau

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DECLARATÓRIA DE ARRENDAMENTO RURAL CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA A ADJUDICAÇÃO, CONFIGURADO. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE NA ESCRITURA PÚBLICA. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS MAJORADOS.

I – Arrendamento Rural registre-se que restou demonstrada a existência de pacto verbal de arrendamento rural entre a antiga proprietária dos imóveis e os apelados/ requerentes, patrocinada pelo administrador dos bens daquela, razão de ter por precedente o reconhecimento do arrendamento rural;

II – Direito de Preferência para a Adjudicação Compulsória, configurado A adjudicação compulsória suscitada nos autos imiscui-se no fato da preterição do direito de preferência devidos em razão do arrendamento rural exercido pelos apelados/demandantes, cuja garantia era devida em razão dos dispositivos contidos no Estatuto da Terra – §§ 3º e 4º, do art. 92, Lei nº 4.504/1964 – e Regulamento do Arrendamento e Parceria Rurais – art. 45 do Decreto nº 59.566/66, o que torna nulo o pacto de compra e venda. Corolário do arrendamento rural é o direito de preferência, cuja comprovação impõe ao arrendador, ou àquele que suas vezes fizer, a observância dessa garantia. A venda dos imóveis rurais, objetos desta demanda, no mesmo dia da aquisição desses bens por doação, em preterição ao direito de preferência dos arrendatários, torna nula a venda, por ofensa ao Estatuto da Terra. Aliás, tal fato não era desconhecido dos apelantes, pois que, foram devidamente advertidos pela Tabela quanto as consequências de possível preterição do direito de preferência dos arrendatários, como visto, precipuamente, no inciso IV, do item 9.2, e na alínea “a” do item 11, da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada



no Tabelionato Borges Alves, de Caiapônia;

III – Preço para a Adjudicação Nos termos da orientação STJ, o preço admissível à adjudicação compulsória, em casos desse jaez, é aquele consignado na Escritura Pública de Compra e Venda. O depósito efetivado pelos apelados, em conta judicial, ocorrida antes da citação, atende aos requisitos legais e jurisprudenciais pátrios, pelo que, resta materializada a procedência do pedido de adjudicação compulsória pelo pagamento do preço;

IV – Sentença mantida, nestes e em seus regulares termos. Apelação cível a que se nega provimento, com consequente majoração dos honorários advocatícios sucumbenciais em 1%, totalizando 11% devidos a esse fim.

RECURSO CONHECIDO E NEGADO PROVIMENTO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 5568559-05.2019.8.09.0023, acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Segunda Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso para negar-lhe provimento, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do relator, o Desembargador Zacarias Neves Coêlho e o Dr. Átila Naves Amaral em Substituição ao Desembargador Amaral Wilson de Oliveira.

Presidiu a sessão o Desembargador Reinaldo Alves Ferreira.

Fez-se presente, como representante da Procuradoria-Geral de Justiça, a Dr^a Regina Helena Viana.

O Dr. Eurico de Souza fez sustentação oral pelos apelantes.

Goiânia, 16 de maio de 2023.

ALTAMIRO GARCIA FILHO

Juiz de Direito Substituto em 2º Grau

Relator em Substituição

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do apelo.

A causa em comento tem por objeto os imóveis situados:



a) uma parte de terras situado neste município, na fazenda denominada Inhumas, com a área de 2,832 alqueires ou 13,70688 hectares de terras de culturas 2.^a classe, em uma comunhão pro diviso com terras de José Inácio Fernandes e/ou outros; transcrita no CRI dessa circunscrição na Matrícula n.º R-2.3.573, Livro 2, do Ofício de Registro de Imóveis; e

b) uma parte de terras situada neste município nas Fazendas Anexas Inhumas e Campo Belo, referente a 3.^a gleba, com a área de 9,3631 alqueires ou 45,3174 hectares de culturas, com divisas e confrontações certas, transcrita no Cartório de Registro de Imóveis dessa circunscrição na matrícula n.º 8.075, Livro 2 do Ofício de Registro de Imóveis.

Segundo se extrai dos autos, a celeuma jurídica resume-se no seguinte fato:

- os apelados, COSME e ORLANDINA teriam firmado, em 31/12/2000, verbalmente, um contrato de arrendamento rural com o 1º requerido, JURACI RODRIGUES BARBOSA, referente aos dois imóveis rurais descritos acima, sendo o primeiro denominado FAZENDA INHUMAS, correspondente a área de 2,832 alqueires, objeto da matrícula nº 3.573-R.5, e o segundo denominado FAZENDAS ANEXAS INHUMAS e CAMPO BELO, correspondente a área de 9.3.631 alqueires, objeto da matrícula nº 8.075-R.2, ambos registrados no Cartório de Registro de Imóveis desta comarca, com prazo indeterminado;
- o arrendamento tinha por finalidade a cria de gado nelore de corte com preço combinado anualmente, por animal, e pagamentos efetuados mensalmente, por exigência do arrendador, em dinheiro e produtos;
- os imóveis em litígio eram de propriedade da Sr^a. ADELAIDE VICTÓRIA DE CARVALHO, mãe de JURACI RODRIGUES BARBOSA, o qual exercia a posse e administração desses bens;
- esses imóveis foram objeto de doação feita pela arrendadora, ADELAIDE VICTÓRIA DE CARVALHO, em favor de seu filho, JURACI RODRIGUES BARBOSA, ocorrida em 06/08/2019, sendo que, nessa mesma data, esses mesmos bens foram vendidos, pelo JURACI, aos apelantes, 2º e 3º requeridos, JOSÉ INÁCIO FERNANDES e MARIA GOULART FERNANDES, mediante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato Borges Alves, de Caiapônia;
- o JURACI, embora exercitasse a posse a administração dos imóveis rurais, a adquirir a propriedade a título de donatário, não comunicou ou nem notificou validamente os arrendatários, ora apelados/demandantes, acerca da intenção de retomar os imóveis para uso próprio ou vendê-los, comunicando-lhes, em 31/08/2019, somente que os tinha vendido, e que era para retirarem os semoventes dos pastos até o dia 02/09/2019;
- sob a premissa de violação ao direito de preferência que a legislação do arrendamento rural lhes confere, ensejaram os apelados/demandantes o reconhecimento da existência do Arrendamento Rural por meio de Contrato Verbal e consequente Adjudicação Compulsória, pelo depósito do preço escriturado, ante a preterição do direito de preferência.

Pois bem.



O cerne da questão é saber se resta configurado o arrendamento rural e se deste há nexos causal para perquirir-se o direito de preferência, ante a ausência da notificação dos arrendatários antes da venda, e o pagamento do preço consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório de registro de imóveis.

- Arrendamento Rural configurado -

Quanto ao pacto de arrendamento rural, tem-se que a sentença não se ressentiu de mácula, haja vista que o exercício do arrendamento rural, pelos apelados, ficou evidente no conjunto probatório dos autos.

E para evitar tautologia desnecessária, adoto, como razão de decidir, o fundamento da sentença, **per relationem**, acerca desse tópico, em específico. Vejamos:

“(...) Portanto, para seja reconhecido o direito de preferência ora perquirido, necessário se faz a comprovação nos autos da existência de um contrato verbal de arrendamento rural dos imóveis rurais em questão.

Nessa linha, analisando as provas produzidas nos autos, vejo que os Autores logram êxito em provar o seu direito.

Isto porque, tornou-se incontroverso nos autos, tanto pelas declarações das testemunhas arroladas pelos Requerentes quanto pelos Requeridos, que desde de 2003 (há mais de 19 anos), os Autores utilizam os imóveis em discussão para apascentamento de gado, por força de contrato verbal firmado com o Requerido JURACI, o qual, na condição de usufrutuário, quer a título de comodatário ou simplesmente administrador dos bens de propriedade de sua genitora, tinha livre poder de disposição dos bens.

Esclareço, que essa situação de livre disposição dos imóveis, fica bastante evidenciada pela prova oral produzida nos autos, haja vista que não só as testemunhas como os próprios Requeridos relataram que a administração dos imóveis até então de propriedade da Sra. ADELAIDE VICTÓRIA DE CARVALHO, era exercida pelo Requerido JURACI e suas irmãs, tendo cada um ficado com uma gleba de terra, após o desquite dos pais.

Corroborando tais entendimentos, tem-se as declarações feitas em juízo pelo Requerido JURACI RODRIGUES BARBOSA:

“Que passou a usar da gleba de terra após o desquite dos pais, desde 1979. Que cada filho ficou com uma gleba. Sua irmã ficou com uma e ele ficou com outra. Que pegou o gado do Cosme para recriar em 1999 e devolveu em 2003. Que a partir de então alugou o pasto para ele, não arrendou porque a terra não era sua, era da sua mãe. Que a combinação com o Cosme era para todo ano aumentar o preço. Em 2017 o preço foi combinado em R\$ 15.000,00 e depois em 2018 passou a ser 18.000,00”
(evento nº 103)

A propósito, também declarou em juízo, o Requerido JOSÉ INÁCIO FERNANDES: “que o Cosme usava o chão há uns 16 anos e quando comprou a terra, Cosme estava na terra. Que antes do Cosme já alugou a terra do Juraci” (evento nº 103).

Importante registrar, que a alegação do Requerido JURACI, de que “alugou e não arrendou o pasto, porque a terra não era sua, era da sua mãe”, não se sustenta para a descaracterização do arrendamento rural, uma vez que tal instituto pode ser firmado tanto pelo proprietário do imóvel,



quanto pelo detentor de sua posse ou administrador.

Cumpra registrar também, que a combinação do preço por animal e o pagamento em dinheiro ou produto também são características do arrendamento rural, haja vista que a própria legislação que regulamenta a matéria prevê essa possibilidade.

Nesse sentido, dispõe o artigo 11 do Decreto-lei nº 59.566/66:

“Art 11. Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 deste Regulamento.

§ 1º O arrendador ou o parceiro-outorgante deverá encontrar-se na posse do imóvel rural e dos bens, a qualquer título que lhes dê o direito de exploração e de destinação aos fins contratuais” - destaquei.

“Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber:

(...)

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art.96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento – destaquei.

Dessa forma, no entendimento deste magistrado, a única diferença que poderia ser apontada entre o arrendamento rural e o aluguel de pasto, já que, a meu ver, estes contratos em quase tudo se assemelham, é o modo de exploração da terra, que no arrendamento é exercida de forma exclusiva pelo arrendatário.

Neste ponto, como dito alhures, a prova testemunhal deixou evidente que os Requerentes exploravam nos imóveis, de forma exclusiva, a atividade específica de pecuária, há mais de 19 (dezenove) anos, vez que as testemunhas arroladas pelos Requerentes afirmam o uso da terra por eles para criação de gado, ao passo que as testemunhas trazidas pelos Requeridos, relatam que JURACI não residia no imóvel (residia na cidade) e nem explorava atividade nele, praticando apenas eventuais atos manutenção da sede, por meio de concerto de cercas e roçamento.

Inegável, portanto, que o contrato verbal existente entre os Requerentes e o Primeiro requerido, diga-se, que perdura há quase duas décadas, possui natureza jurídica de arrendamento rural, conceituado pelo artigo 3º do Decreto-Lei nº 59.666/66, nos seguintes termos:

“Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei” – destaquei.”(sic).

Assim, resta clara a visibilidade da existência de Contrato Verbal de Arrendamento



Rural entabulado entre a proprietária dos imóveis, Sr^a ADELAIDE VICTÓRIA, por representação de seu administrador, JURACI RODRIGUES BARBOSA, com os proponentes desta demanda, ora apelados, COSME e ORLANDINA. Inconteste!

No tocante à pretensão de adjudicação compulsória, melhor sorte guarda aos apelados/demandantes.

- Direito de Preferência -

Cediço que a preferência, em arrendamento rural, tem por norte o que estatuído no Estatuto da Terra e Decreto nº 59.566/1966, que o regulamenta, assegurando ao arrendatário a preferência na compra do bem arrendado ou na renovação do pacto de arrendamento, desde que preenchidas as mesmas condições ofertadas por terceiros ao arrendador.

Isto porque, apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente, sendo o direito de preferência um dos instrumentos legais que visam conferir essa perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

As legislações de regência são contundentes em estabelecerem que:

Lei nº 4.504/1964 – Estatuto da Terra

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

...omissis...

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

Decreto nº 59.566, de 14/11/1966 – Lei do Arrendamento Rural



Art 45. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra).

Art 46. Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área.

§ 1º O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área.

§ 2º Nos casos dêste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os outros não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel.

Art 47. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).

Pela dicção das normatizações supra, o direito de preferência do arrendatário rural, no caso de imóvel arrendado, é fenômeno legal cogente, isto é, imperioso.

E não se descure que a adjudicação compulsória, suscitada nestes autos, imiscui-se justamente no fato da preterição do direito de preferência, devidos em razão do arrendamento rural exercido pelos apelados/demandantes.

Essa garantia lhes era devida em razão dos dispositivos contidos no Estatuto da Terra – §§ 3º e 4º, do art. 92, Lei nº 4.504/1964 – e Regulamento do Arrendamento e Parceria Rurais – art. 45 do Decreto nº 59.566/66, como supra transcrito.

Assim, comprovado o arrendamento rural patrocinado pelos apelados, por meio de contrato verbal, havido por mais de 19 anos, a compra desses imóveis rurais entabulada entre os apelantes e a pessoa de *JURACI RODRIGUES BARBOSA* e sua esposa, ora donatários dos imóveis vendidos, sem a observância dos termos legais atinentes ao direito de preferência dos arrendatários, torna nulo o pacto de compra e venda, por ofensa aos termos do Estatuto da Terra.

Corolário do arrendamento rural é o direito de preferência, cuja comprovação impõe ao arrendador, ou àquele que suas vezes fizer, a observância dessa garantia.

O caso dos autos se amolda precipuamente nisto.

Exercendo a pessoa do então vendedor, Sr. JURACI, anteriormente à venda, a administração e posse sobre os imóveis rurais de propriedade de sua mãe, ADELAIDE, e vindo ela a doá-los a si, por ser seu filho, ao tempo em que perdurava o arrendamento rural desses bens em prol dos apelados, cabia ao Sr. JURACI, então, proceder a garantia da preferência aos arrendatários, pela válida notificação desses, o que, efetivamente não ocorreu.

Ao revés, a notificação feita pelo vendedor JURACI, o foi tão só para que os arrendatários desocupassem o imóvel arrendado, sem nenhuma menção à garantia



legal.

E não se olvide que a aquisição desses bens imóveis rurais pelo donatário e a venda aos demais apelantes ocorrera, tudo, no mesmo dia, fato que, inexoravelmente, imbrica um crível conluio de alijamento do direito de preferência dos arrendatários, quando sabido que vendas de bens desse jaez leva tempo, dada a gama de requisitos e documentações a serem aferidos, e registros a serem feitos, cujo lapso temporal de menos de hora, sugere a ocorrência de combinação antecipada entre os vendedores e os compradores em preterição ao direito dos arrendatários.

Além disso, registre-se que a existência do arrendamento rural não era desconhecido dos compradores, ora apelantes, pois, a propósito, a Tabeliã que lavrou a Escritura Pública de Compra e Venda, fez expressa alusão a possível existência de arrendamento rural e necessidade de precaução na compra sem o conhecimento dos arrendatários, como visto, precipuamente, no inciso IV, do item 9.2, e na alínea “a” do item 11, da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato Borges Alves, de Caiapônia. Eis os teores registraes correspondentes:





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Como a relação de arrendamento rural pré-existia e existia ao tempo da venda dos imóveis rurais arrendados, cumpria ao vendedor, Sr. JURACI, que os arrendou aos apelados, ter-lhe conferido o direito de preferência à compra e/ou à renovação do arrendamento, e não se utilizar de mecanismos legais próprios, como é a doação, para subverter direitos de outrem, legal e imperativamente consolidados.

Aliás, segundo norma cogente do Estatuto da Terra, "*A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.*" (§ 5º, art. 92).

No caso em tela, há nexos causal da alegada preferência, que é, justamente, a garantia de um benefício de prioridade decorrente de uma titularidade de direito real, visto que o administrador dos imóveis, JURACI, detinha a administração e posse desses bens, enquanto administrador da proprietária, sua mãe, bem como, detinha, por ter sido o arrendador dessas terras aos apelados/arrendatários, o dever de garantir-lhes a preferência na compra, qual determinado em lei especial, até.

- Preço para a Adjudicação -

Como visto em linhas volvidas, o Estatuto da Terra dispõe que "*O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.*" (§ 4º, art. 92).

É visto nos autos, mormente pela documentação coligida no arquivo doc.2.pdf do evento 1, que a contra-notificação efetivada pelos apelados/arrendatários ao vendedor/arrendador, JURACI, foi dentro do prazo legal de 6 (seis) meses estipulado pela lei.

Sobeja, então, agora, apenas a aferição quanto ao depósito do preço.

Concernente a isso, o STJ firmou posição sistêmica e teleológica de que o comando legal permite concluir que o melhor norte para a definição do preço a ser depositado, para fins de adjudicação compulsória, em casos tais, será aquele consignado na Escritura Pública de Compra e Venda registrada em cartório de registro de imóveis. Vejamos:

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. VENDA E COMPRA DO IMÓVEL POR TERCEIROS. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LEI N. 4.504/1964, ART. 92, § 4º. DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR CONSTANTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E NA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DESTA. PRESERVAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA. BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente, sendo o direito de



preferência um dos instrumentos legais que visam conferir tal perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

2. O Estatuto da Terra prevê que: "O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis" (art. 92, § 4º da Lei 4.504/1964).

3. A interpretação sistemática e teleológica do comando legal permite concluir que o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis.

4. Não se pode olvidar que a escritura pública é ato realizado perante o notário e que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra.

5. Outrossim, não podem os réus, ora recorridos, se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei, pagando menos tributo, conforme salientado pelo acórdão recorrido.

6. Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente pelas partes e registrados em cartório imobiliário, dando-se publicidade ao ato, operando efeitos erga omnes, devendo-se preservar a legítima expectativa e confiança geradas, bem como o dever de lealdade, todos decorrentes da boa-fé objetiva.

7. Recurso especial provido." (Quarta Turma, REsp 1175438/PR, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, DJe de 05/05/2014);

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE NA ESCRITURA PÚBLICA. PRECEDENTES.

1. As razões do agravo interno não enfrentam adequadamente o fundamento da decisão agravada.

2. O Estatuto da Terra, em seu artigo 92, estabelece o direito de preferência do arrendatário no caso de alienação do imóvel arrendado, determinando a sua notificação ou, caso não seja notificado, possibilitando a sua adjudicação compulsória, mediante o depósito do preço.



3. Nos termos do entendimento deste Superior Tribunal de Justiça, o preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório, inclusive por força do marco temporal para exercício do direito de preferência estabelecido no § 4º, do mencionado artigo, o qual passa a "contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis".

4. Agravo interno a que se nega provimento.” (Quarta Turma, AgInt no REsp 1319234/MG, Relª Minª Maria Isabel Gallotti, DJe de 20/03/2017).

O ponto de convergência a essa inteligência, conforme o jurisprudencial acima, foi pelo seguinte fundamento:

“(...) Em que pese a imprecisão legal de qual seja esse preço, a melhor doutrina e a jurisprudência pátrias, dando interpretação teleológica e sistemática ao instituto, firmaram o entendimento de que o preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório, inclusive por força do marco temporal para exercício do direito de preferência estabelecido no § 4º, do mencionado artigo, o qual passa a “contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.”

Isso porque, ao estabelecer o preço como aquele constante na escritura pública, de notável e presumida publicidade, busca-se preservar e assegurar o direito do arrendatário em efetivar o direito de preferência, visto que o depósito do preço é verdadeira condição de procedibilidade da ação de adjudicação compulsória. (Resp 824.023/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/5/2010, DJe 18/6/2010).

Ainda, entender como preço aquele consignado no contrato de compra e venda, em detrimento do constante na escritura pública, é dar aval às partes para se beneficiarem de sua própria torpeza, visto que simularam o valor do negócio jurídico escriturado mediante declaração de preço que não correspondia à realidade, no intuito de pagar menos tributos.” (sic, AgInt no REsp 1319234/MG).

Destarte, considera-se como preço admissível à adjudicação compulsória, em casos desse jaez, aquele consignado na Escritura Pública de Compra e Venda.

Eis o que se contém do registro público de compra e venda:





Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Disto não destoa o recibo passado pelos vendedores, que contém o seguinte:



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

No tocante ao depósito judicial efetivado pelos apelados/autores, tem-se o seguinte registro:



Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Documento Assinado e Publicado Digitalmente em 19/05/2023 14:03:53

Assinado por ALTAMIRO GARCIA FILHO

Localizar pelo código: 109087635432563873221790496, no endereço: <https://projudi.tjgo.jus.br/p>

Extrai-se, portanto, que o depósito efetivado pelos apelados, em conta judicial, como visto no evento 4, ocorrida antes da citação, atende aos requisitos legais e jurisprudenciais pátrios, pelo que, resta materializada a procedência do pedido de adjudicação compulsória pelo pagamento do preço.

Em sentido correlato, neste Tribunal tem-se que:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. COGNIÇÃO RESTRITA. ARRENDAMENTO RURAL. ADJUDICAÇÃO. AUSENTE NOTIFICAÇÃO DO ARRENTADÁRIO PARA EXERCITAR O DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 92, § 3º DO ESTATUTO DA TERRA. DESPROVIMENTO.

1. O direito de preferência está previsto no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/64 – Estatuto da Terra, e constitui requisito legal que a alienação do imóvel objeto do contrato de arrendamento chegue ao conhecimento do arrendatário, independentemente de anterior oferecimento do bem em garantia pelo proprietário.

2. À luz da prova documental, vigia o contrato de arrendamento rural quando da alienação do imóvel não notificada ao arrendatário, em desrespeito ao seu direito de preferência, a justificar o deferimento, na origem, do depósito judicial (...)

3. Recurso conhecido e desprovido.” (TJGO, Agravo de Instrumento 5190912- 42.2020.8.09.0000, Rel. Des(a). BEATRIZ FIGUEIREDO FRANCO, 4ª Câmara Cível, julgado em 22/03/2021, DJe de 22/03/2021);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ESTATUTO DA TERRA. NÃO OBSERVADO. 2º APELO NÃO CONHECIDO. DESERÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS RECURSAIS. 1. Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei, dispõe o art. 3º do Decreto federal nº 59.666, de 14 de novembro de 1966. 2. O direito de preferência é previsto no art. 92, § 3º, da Lei federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), restando evidente que é requisito legal que o conhecimento da venda deve chegar ao arrendatário por meio de notificação judicial ou extrajudicial, devendo esta ser comprovada mediante recibo. 3. Evidenciada a sucumbência recursal, impende majorar a verba honorária a ser arcada pela parte vencida no apelo, conforme previsão do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil. 4. 1ª



APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA. 2º APELO NÃO CONHECIDO.” (TJGO, 4ª CC, AC nº 5316993-13.2020, Rel. Des. Fabiano Abel de Aragão Fernandes, DJe de 20/04/2022);

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DOAÇÃO. EFEITOS DA PROPRIEDADE. REGISTRO. CONVALIDAÇÃO. CONTRATO DE PARCERIA RURAL. CARACTERÍSTICAS. ARRENDAMENTO RURAL EVIDENCIADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. VALOR DEPOSITADO.

I. A doação é um contrato solene, e, em se tratando de bem imóvel, exige forma prescrita em lei, a teor do disposto no artigo 541 do Código Civil, isto é, a forma escrita, por escritura pública ou instrumento particular de escrituração, sendo que os poderes inerentes a propriedade só são transferidos, quando levado a registro, na matrícula do imóvel.

II. Ante ao princípio da conservação do negócio jurídico, à interesse das partes, pode ser realizada a convalidação dos atos, em estrito cumprimento às disposições legais, passando o negócio a ser caracterizado como perfeito juridicamente.

III. Restando convalidada a venda realizada antes dos requeridos se tornarem reais proprietários da área, a mesma orientação deve ser conferida ao contrato de parceria, haja vista que firmado antes dos efeitos inerentes a doação.

IV. A diferença entre o arrendamento e a parceria rural reside no fato de que no primeiro é cedido o uso e o gozo livre do imóvel, mediante pagamento de certa quantia, enquanto que no segundo é cedido o uso do bem para fim específico, partilhando-se em proporção previamente estipulada, os riscos e as vantagens do empreendimento rural.

V. Em que pese o contrato esteja denominado Parceria Agrícola, este não estabeleceu, tal como prevê o artigo 4º do Decreto nº 59.566/66, a partilha proporcional de riscos do caso fortuito ou força maior do empreendimento rural, revestindo-se, em verdade, da forma correspondente ao contrato de arrendamento rural, previsto no artigo 3º do mesmo Decreto, assumindo os arrendatários o risco integral inerente ao empreendimento.

VI. O direito de preferência é previsto no art. 92, § 3º, da Lei federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964 (Estatuto da Terra), restando evidente que é requisito legal que o conhecimento da venda deve chegar ao arrendatário por meio de notificação judicial ou extrajudicial, devendo esta ser comprovada mediante recibo.

VII. O Superior Tribunal de Justiça já se manifestou no sentido de que o valor depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis.



APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E PROVIDA. SENTENÇA REFORMADA.” (TJGO, 1ª CC, AC nº 0086485-67.2015, Rel. Juiz Àtila Naves Amaral, DJe de 08/12/2022).

Aferidos, portanto, o fato constitutivo quanto a existência do contrato verbal de arrendamento rural, com alienação dos imóveis arrendados sem a prévia notificação comunicatória da garantira de preferência, em ofensa ao Estatuto da Terra, e a efetivação do depósito pelo preço consignado na Escritura Pública de Compra e Venda, qual entendimento do STJ, não se antevê mácula ao ato judicial impugnado.

Pelo exposto, **nego provimento à Apelação Cível** para manter intacta a sentença, por estes e seus próprios fundamentos, haja vista a materialização da preterição do direito de preferência e, conseqüentemente, do fato adjudicatório.

Face ao princípio da sucumbência, majora-se a verba honorária sucumbencial em 1%, totalizando 11% devidos a esse fim.

É como voto.

Goiânia, 16 de maio de 2023.

ALTAMIRO GARCIA FILHO

Juiz de Direito Substituto em 2º Grau

Relator em Substituição

LIK