

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004483-56.2019.8.09.0014**, da Comarca de ARAGARÇAS, interposta por **ALBERTO RESENDE VILELA**.

ACORDAM os integrantes da Primeira Turma Julgadora da 1ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade, **EM CONHECER DA APELAÇÃO E NEGAR-LHE PROVIMENTO**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do RELATOR, o Des. **CARLOS ROBERTO FÁVARO** e o Dr. **JOSÉ RICARDO MARCOS MACHADO** (substituto da Des^a. MARIA DAS GRAÇAS CARNEIRO REQUI).

PRESIDIU o julgamento, o Desembargador **FERNANDO DE CASTRO MESQUITA**.

COMPARECERAM à sessão o Dr. **DANILO FERREIRA BORTOLI**, representando o apelante e a Dra **MARIANA FELIPE FLEURY** e o Dr. **ODAIR CABRAL RIBEIRO JÚNIOR**, representando os apelados.

PRESENTE à sessão a Procuradora de Justiça, Dra. **ESTELA DE FREITAS REZENDE**

Custas de lei.

Goiânia, 27 de junho de 2023.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5004483-56.2019.8.09.0014

COMARCA DE ARAGARÇAS

APELANTE : ALBERTO RESENDE VILELA
APELADOS : ANA ROSARIA MEDEIROS PERES E OUTROS
RELATOR : DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme relatado, **ALBERTO RESENDE VILELA**, já qualificado, interpõe apelação cível contra a sentença (mov. 80) proferida pelo MM. Juiz de Direito da Vara Cível da Comarca de Aragarças, nos autos da *ação de preferência c/c consignação em pagamento* ajuizada em desfavor de **ANA ROSARIA MEDEIROS PERES E OUTROS**.

A lide versa sobre o exercício do direito de preferência na aquisição de bem imóvel do qual o autor era arrendatário, faculdade que não teria sido observado pelo proprietário arrendante.

Pois bem.

Verifica-se dos autos que o autor, ora apelante, possuía contrato de locação de pastagens com a locadora LG Participações, consistente em área de 4.000 hectares no Município de Balisa-GO, imóvel registrado sob o nº 639, com prazo de locação de 60 meses, com início em 01/06/2013 e término em 30/05/2018 (mov. 1, arq. 5).

Em relação a preferência, cumpre mencionar que corresponde a direito potestativo do arrendatário, mas é, antes de tudo, uma proteção dada pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e por seu Regulamento (Decreto nº 59.566/66), proporcionando instrumentos legais que visam à função social da propriedade.



Cabe mencionar que essa preferência é legal e também encontra amparo no Código Civil Brasileiro, em seus arts. 513 a 520.

Quanto aos prazos para exercício do direito, a preferência na aquisição do imóvel objeto do contrato de arrendamento se submete aos prazos decadenciais previstos no artigo 92, §§3º e 4º do Estatuto da Terra e no artigo 45, *caput* e artigo 47 do Decreto 59.566/66, *in verbis*:

Lei 4504/64

Art. 92 (...) § 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 preempção 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**.

Decreto 59.566/66

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.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).

Assim, nítido que há dois prazos decadenciais distintos previstos no Estatuto da Terra.

Em caso de notificação acerca da intenção de venda do imóvel rural que está em regime de arrendamento ou parceria, é de trinta dias o prazo de preempção para o arrendatário adquiri-lo em igualdade de condições.

Por sua vez, a venda do imóvel rural nestas condições, sem obediência ao direito de preferência, faculta ao arrendatário que não teve conhecimento da venda, o direito de haver para si o imóvel arrendado, desde que deposite o valor do bem no prazo de seis meses da transcrição do ato de alienação no registro de imóveis.



De fato, o direito de preferência é de natureza real, que não se resolve em perdas e danos, motivo pelo qual, em tese, a venda do imóvel arrendado é viabilizada quando for comunicada previamente ao arrendatário, for dada preferência para aquisição do imóvel arrendado e o arrendatário não exercer a preferência dentro do prazo de trinta dias que lhe faculta a lei.

No entanto, realizada a compra e venda do imóvel objeto de arrendamento ou parceria sem a prévia notificação do arrendatário, resta ao interessado ajuizar a ação de preferência, depositando o preço, no prazo de seis (06) meses supracitado.

Saliente-se que decorrido o prazo de decadência, o direito de preferência caduca e a propriedade se consolida nas mãos do terceiro adquirente.

Neste sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. **DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE NA ESCRITURA PÚBLICA.** PRECEDENTES.(...) 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. (AgInt no REsp 1319234/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 14/03/2017, DJe 20/03/2017).

No caso dos autos, a área discutida foi dividida e alienada, com novas matrículas registradas sob os números 1627, 1628 e 1629. As vendas datam de 03/04/2017, conforme certidões colacionadas na mov. 25, arq. 3/5, presumindo-se de conhecimento público o negócio jurídico celebrado.

Já o pleito de exercício do direito de preferência somente foi exercitado em 24/06/2019, ou seja, após o prazo decadencial e, ainda, sem o necessário depósito dos valores consignados nas escrituras públicas de compra e venda registradas em cartório, quais sejam, R\$ 5.700.000,00 (cinco milhões e setecentos mil reais) – matrícula 1.627; R\$ 2.150.000,00 (dois milhões cento e cinquenta mil reais) – matrícula 1.628; R\$ 2.150.000,00 (dois milhões cento e cinquenta mil reais) – matrícula 1.629, conforme certidões colacionadas na mov. 25, arq. 3/5, que totalizavam R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais). Posteriormente, em acordo homologado



nos autos nº 5331279-79.2017, ainda foi acrescido mais R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) ao valor do negócio.

Registro, por fim, a ausência de prejudicialidade externa decorrente da ação anulatória nº 5169576-03.2021.8.09.0014, notadamente ante a não comprovação dos requisitos necessários à preempção, quais sejam, ajuizamento da demanda dentro do prazo decadencial e, ainda, o depósito do preço.

Neste sentido:

EMENTA: RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE PREEMPÇÃO CUMULADA COM ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ESTATUTO DA TERRA. TUTELA DE URGÊNCIA. MANUTENÇÃO DE POSSE. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. REQUISITOS LEGAIS NÃO DEMONSTRADOS. DECISÃO MANTIDA. (...) **4.A ação de preempção assegura ao arrendatário apenas o direito de preferência no caso de alienação do imóvel arrendado, desde que efetue o depósito do preço pago pelo terceiro adquirente, nos termos do art. 92, §§ 3º e 4º, da Lei nº 4.504/1964.** Inexiste previsão legal que assegure ao arrendatário o direito de ser mantido na posse do imóvel no caso de expirado o prazo de vigência do contrato de arrendamento anteriormente existente, assim como ausentes a fumaça do bom direito e perigo da demora. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.(TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos Agravos Agravos -> Agravo de Instrumento 5226696-12.2022.8.09.0000, Rel. Des(a). Aureliano Albuquerque Amorim, 3ª Câmara Cível, julgado em 12/07/2022, DJe de 12/07/2022)

De mais a mais, no mesmo sentido seguiu o parecer ministerial de cúpula, veja-se:

Como exposto alhures, há que se convir que, ainda que pendente de julgamento o processo de n. 5169576-03.2021, não há que se falar em prejudicialidade desses autos em relação a estes, uma vez que sequer houve a comprovação dos requisitos necessários à preempção alegada.

Nessa seara, independentemente do resultado daqueles autos, o direito de preferência aqui pleiteado não poderá ser garantido, mormente porque a ausência de depósito do preço integral da compra e venda impossibilita a preempção.

Portanto, o autor, na condição de arrendatário, deixou o prazo decadencial transcorrer sem ajuizar a ação competente nem depositar o preço consignado nas escrituras públicas de compra e venda, motivo pelo qual se impõe a manutenção da sentença ora recorrida.



Ante o exposto, **CONHEÇO** do recurso e **NEGO-LHE PROVIMENTO** para confirmar a sentença em sua integralidade.

Ante o desprovimento do apelo, insta majorar os honorários advocatícios para 12% (doze por cento) do valor da causa, na forma do artigo 85, § 11, do CPC.

É o voto.

Goiânia, 27 de junho de 2023.

DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA

RELATOR

G