



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.319.234 - MG (2012/0077141-1)**

**RELATORA** : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
**AGRAVANTE** : **CONCRETON SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA**  
**ADVOGADOS** : **LINDOURO ALFREDO DORNELAS - MG028566**  
                  **JOÃO BATISTA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - DF002067A**  
                  **LORENA MARIA DE ALENCAR NORMANDO DA FONSECA E**  
                  **OUTRO(S) - DF033980**  
**AGRAVADO** : **JÚLIO DE FIGUEIREDO CUNHA E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **JOSÉ JORGE NEDER E OUTRO(S) - MG025952**  
**AGRAVADO** : **JOSÉ MARIA FIGUEIREDO SANTOS E OUTRO**  
**ADVOGADO** : **VALDEMAR PARREIRA ALVES E OUTRO(S) - GO005406**

### **EMENTA**

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.

### **ACÓRDÃO**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 14 de março de 2017(Data do Julgamento)

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**  
Relatora



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.319.234 - MG (2012/0077141-1)**

### **RELATÓRIO**

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI:** Trata-se de agravo interno interposto por CONCRETON SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA., em face de decisão de fls. e-STJ 561/566, em que dei provimento ao recurso especial interposto pela parte contrária.

Sustentou a parte agravante que a escritura lavrada em cartório possui presunção relativa, de modo que constando valor diverso em contrato particular de compra e venda, esse deve ser o valor considerado para fins de adjudicação do imóvel.

A parte agravada, regularmente intimada às fls. 573 e-STJ, pugnou pelo não provimento do agravo.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.319.234 - MG (2012/0077141-1)

### VOTO

**MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI (Relatora):** Observo que os frágeis argumentos desenvolvidos pelo agravante não têm plausibilidade jurídica para infirmar a conclusão da decisão impugnada, razão pela qual o presente recurso não merece prosperar.

Como salientado, 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.

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.

É o caso dos presentes autos, em que declarado o preço na escritura no valor de R\$ 50.133,34 (cinquenta mil, cento e trinta e tres reais e trinta e quatro centavos), enquanto o valor constante no contrato de compra e venda realizado entre os requeridos é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), quase 6 vezes o preço simulado.

Nesse sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. VENDA E



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Recurso especial provido.

(REsp 1175438/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/03/2014, DJe 05/05/2014)

RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. ART. 92, § 4º, DO ESTATUTO DA TERRA. AÇÃO DE PREEMPÇÃO. REQUISITOS. DEPÓSITO DO PREÇO. CONDIÇÃO DE PROCEDIBILIDADE DA AÇÃO.

1.- O artigo 92, § 4º, da Lei n. 4.504/64 submete o exercício do direito de preferência do arrendatário de imóvel rural não notificado a dois requisitos, o depósito do preço e que a ação seja ajuizada no prazo de seis meses a contar do registro da alienação no cartório imobiliário.

2.- A prova do depósito do preço para adjudicação do bem, na petição inicial, é condição de procedibilidade da ação.

3.- Recurso Especial improvido.

(REsp 824.023/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 18/06/2010)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SIMULAÇÃO. DOCUMENTO FIRMADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. ALEGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. A alegação de simulação de documento firmado ainda na vigência do Código Civil de 1916 não pode ser invocada pela parte com intuito de invalidá-lo. Incidência do princípio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (ninguém pode se beneficiar da própria torpeza).

2. Agravo regimental provido para não conhecer do recurso especial.

(AgRg no REsp 747.953/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 08/03/2010)

Em face do exposto, nego provimento ao agravo interno.

É o voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0077141-1      PROCESSO ELETRÔNICO      AgInt no  
REsp 1.319.234 /  
MG

Números Origem: 10042040089015001 10042040089015002 10042040089015003 42040089055  
890157520048130042

PAUTA: 14/03/2017

JULGADO: 14/03/2017

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Dra. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

#### AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JÚLIO DE FIGUEIREDO CUNHA E OUTRO  
ADVOGADO : JOSÉ JORGE NEDER E OUTRO(S) - MG025952  
RECORRIDO : CONCRETON SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA  
ADVOGADOS : LINDOURO ALFREDO DORNELAS - MG028566  
JOÃO BATISTA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - DF002067A  
LORENA MARIA DE ALENCAR NORMANDO DA FONSECA E OUTRO(S) -  
DF033980  
RECORRIDO : JOSÉ MARIA FIGUEIREDO SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO : VALDEMAR PARREIRA ALVES E OUTRO(S) - GO005406

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

#### AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : CONCRETON SERVIÇOS DE CONCRETAGEM LTDA  
ADVOGADOS : LINDOURO ALFREDO DORNELAS - MG028566  
JOÃO BATISTA DE ALMEIDA E OUTRO(S) - DF002067A  
LORENA MARIA DE ALENCAR NORMANDO DA FONSECA E OUTRO(S) -  
DF033980  
AGRAVADO : JÚLIO DE FIGUEIREDO CUNHA E OUTRO  
ADVOGADO : JOSÉ JORGE NEDER E OUTRO(S) - MG025952  
AGRAVADO : JOSÉ MARIA FIGUEIREDO SANTOS E OUTRO  
ADVOGADO : VALDEMAR PARREIRA ALVES E OUTRO(S) - GO005406

#### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.