



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.432 - MS (2012/0173718-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : SIGEYUKI ISHII E OUTRO
ADVOGADO : PAULO RANGEL DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
RECORRIDO : NELSON PORTO ALEGRE E OUTRO
ADVOGADA : ANA PAULA TAVARES SIMÕES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARCO ANTÔNIO REZEK E OUTRO
ADVOGADA : KARINA HELENA CALLAI E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92, §3º, DO ESTATUTO DA TERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚM 7/STJ.

1. Não ocorre violação ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Juízo, embora de forma sucinta, aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes ao deslinde do feito, apenas adotando fundamentos divergentes da pretensão do recorrente. Precedentes.
2. "Presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta, em observância aos princípios da coisa julgada, segurança jurídica, economia e celeridade processual." (AgRg no CC 84.977/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 20/11/2009)
3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente.
4. Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra.
5. O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade.
6. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes.
7. Na trilha dos fatos articulados, afasta-se a natureza do contrato de arrendamento para configurá-lo como locação de pastagem, uma vez que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando-se o arrendamento rural. Chegar à conclusão diversa demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 07 do STJ.

8. Não há falar em coisa julgada em relação à natureza jurídica do contrato por se ter reconhecido em ação anterior (ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento) o arrendamento rural, haja vista que os motivos para o julgamento daquele pleito, não fazem coisa julgada na presente ação de preferência (art. 469 do CPC).

9. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ).

10. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça acordam, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 16 de abril de 2013(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0173718-7

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.339.432 / MS

Números Origem: 20080094757000100 20080094757000200 20080094757000201 20080094757000202
20080094757000203 29060009584 9587920068120029

PAUTA: 11/04/2013

JULGADO: 11/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SIGEYUKI ISHII E OUTRO
ADVOGADO	: PAULO RANGEL DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: NELSON PORTO ALEGRE E OUTRO
ADVOGADA	: ANA PAULA TAVARES SIMÕES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MARCO ANTÔNIO REZEK E OUTRO
ADVOGADA	: KARINA HELENA CALLAI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

CERTIDÃO

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

Adiado para a sessão de 16/04/2013, por indicação do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti e Antonio Carlos Ferreira votaram com o Sr. Ministro Relator.

Ausente, justificadamente, o Sr. Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.432 - MS (2012/0173718-7)

RECORRENTE : SIGEYUKI ISHII E OUTRO
ADVOGADO : PAULO RANGEL DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
RECORRIDO : NELSON PORTO ALEGRE E OUTRO
ADVOGADA : ANA PAULA TAVARES SIMÕES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARCO ANTÔNIO REZEK E OUTRO
ADVOGADA : KARINA HELENA CALLAI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. Sigeyuki Ishii e Helena Kimio Hida Ishii ajuizaram ação em face de Marco Antônio Rezek, Ana Silvia Adas Rezek, Nelson Leone Porto Alegre e Hilah Krahenbuhl Porto Alegre, objetivando o desfazimento da venda aos primeiros réus do imóvel rural (Fazenda Porto Alegre), que lhe estava arrendado, uma vez que violado seu direito de preferência previsto pelo Estatuto da Terra (art. 92, §3º).

Em sua inicial expõem que, em 01.05.1999, firmaram contrato de arrendamento com Nelson, tendo por objeto 770 hectares de terras semeadas por pastagens, área que integra parte do imóvel rural denominado "Fazenda Porto Alegre" para que ali pudessem apascentar 500 (quinhentos) bois nelores, de 24 a 36 meses, com termo final do contrato a data de 31.5.2000.

Informam, porém, que o imóvel foi vendido a Marco Antonio e Ana em 11 de novembro de 1999, com escritura registrada em seguida, sem que lhes fosse respeitado o direito de preempção para aquisição em igualdade de condições com terceiros, tendo, por isso, notificado os autores para que cessassem a turbação sobre o imóvel, bem como informando que, no prazo legal de seis meses, depositaria o preço da venda.

Inicialmente proposta a demanda perante o juízo da comarca de Araçatuba-SP, o magistrado julgou procedente o pedido para determinar a adjudicação compulsória do bem, declarando a ineficácia do negócio jurídico celebrado entre os réus - com cancelamento do registro e a liberação dos valores depositados em favor destes (e-fls. 195-202).

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça de São Paulo reconheceu sua incompetência absoluta para conhecer da lide e anulou todos os atos decisórios, nos seguintes termos:

Contrato de arrendamento rural. Alegação de direito de preferência do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

arrendatário para aquisição do imóvel arrendado, alienado a terceiro. Preferência que decorre de Lei. Direito real concedido ao arrendatário pelo Estatuto da Terra. Incidência do artigo 95 do CPC. Incompetência absoluta da Justiça Estadual de São Paulo para conhecer da lide. Imóvel situado no Estado do Mato Grosso do Sul. Aplicação do artigo 113 do CPC. Possibilidade de conhecimento da matéria, a qualquer tempo e grau de jurisdição. Nulidade do ato decisório (artigo 113, §2º, do CPC). Réus que apenas quando da sustentação oral arguíram a incompetência. Responsabilidade pelo pagamento das custas e despesas. Aplicação do artigo 22 do CPC. Sentença anulada de ofício, prejudicado o exame dos recursos, com remessa dos autos à Comarca de Naviraí, Estado de Mato Grosso do Sul.
(e-fls. 351/356)

Após o recebimento dos autos pelo Juízo de Naviraí/MS, o magistrado determinou que as partes se manifestassem sobre os atos decisórios praticados no Juízo incompetente e, posteriormente, sentenciou o feito, julgando procedente o pedido para desfazer o negócio jurídico de venda e compra celebrado entre os réus, reconhecendo a existência de contrato de arrendamento rural, afirmando que não ocorreu a notificação dos arrendatários para o exercício do seu direito de preferência, tendo salientado, ainda, que houve regular depósito do valor do bem nas mesmas condições e antes do prazo decadencial (e-fls. 646-662).

Interpuseram apelação os réus, tendo o recurso sido provido, por maioria, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos termos da seguinte ementa:

EMENTA - APELAÇÕES CÍVEIS - AÇÃO DE PREFERÊNCIA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL RURAL C/C ADJUDICAÇÃO - PRELIMINARES DE VIOLAÇÃO AO ART. 265, IV, DO CPC E À COISA JULGADA AFASTADAS - MÉRITO - CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM - NÃO APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO § 3º DO ART. 92 DO ESTATUTO DA TERRA - NÃO PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DO ART. 33 DA LEI N. 8.245/91 - RECURSOS PROVIDOS.

A decisão que determina o prosseguimento da ação de adjudicação fundada em direito de preferência para a aquisição de imóvel rural, independente da ação de despejo formulada pelos antigos proprietários do bem, não viola o disposto no art. 265, IV, do CPC, uma vez que a sentença de mérito da primeira não depende da decisão a ser proferida na segunda.

Os motivos que levaram à procedência da ação de despejo não fazem coisa julgada material, razão pela qual não influem no resultado da demanda adjudicatória de imóvel rural fundada em direito de preferência.

Consoante entendimento pacífico do STJ, o direito de preferência tratado no art. 92, § 3º, da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra) beneficia tão somente o arrendatário, não abrangendo outras modalidades de contratos agrários.

Nos termos do art. 95, XI, b, do Estatuto da Terra c/c art. 13, inciso II, alínea a do Decreto n. 59.566/66, o contrato de arrendamento que envolva pecuária de animais de grande porte não pode ser realizado por prazo inferior a cinco anos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Havendo prova nos autos de que o contrato firmado entre as partes é de locação de pastagem, e não de arrendamento, e que, ademais, o locatário não reside no imóvel rural nem o explora diretamente, não pode esse último se valer da legislação agrária para invocar direito de preferência.

Regulando-se o direito do locatário de pastagem pelas disposições legais civis ordinárias, consoante se extrai do § 9º do art. 92 do Estatuto da Terra c/c e art. 88 do Decreto n. 65.566/66, tem-se que o registro do contrato de locação no cartório de registro imobiliário, 30 dias antes da alienação, bem como o depósito do preço e demais despesas do ato de transferência do imóvel locado são requisitos imprescindíveis para o acolhimento do pedido adjudicatório de imóvel rural fundado em direito de preferência, nos termos do art. 33 da Lei n. 8.245/91.

(e-fls. 798/834)

Opostos embargos de declaração, o recurso foi rejeitado.

Em decorrência do acórdão não unânime que reformou a sentença de mérito, os autores interpuseram embargos infringentes, tendo a Segunda Seção Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul negado provimento ao recurso, em acórdão assim ementado:

E M E N T A - EMBARGOS INFRINGENTES - DIREITO À ADJUDICAÇÃO DE IMÓVEL PELO DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CONTRATO DE ARRENDAMENTO - AFASTADO POR CONSISTIR EM CONTRATO DE LOCAÇÃO DE PASTAGENS QUE NÃO TEM DIREITO DE PREFERÊNCIA - RECURSO IMPROVIDO.

Os termos isoladamente não podem servir para configuração da natureza jurídica de um contrato, não é porque consta no contrato o nome de arrendamento que, por si só, bastará para sua configuração como tal. Na verdade, o que vale é seu conteúdo, não o seu rótulo. Além do sentido literal das palavras deve se analisar todo o contexto. É preciso mais que um amontoado de letrinhas.

Partindo desta premissa, se o contrato prevê o nome como de "arrendamento de locação", mas os fatos fenomênicos não enquadram nos elementos essenciais do contrato de arrendamento, então, arrendamento não é e não há direito de preferência em relação à aquisição do imóvel por ser aplicar o Código Civil, não o Estatuto da Terra.

(e-fls. 1167/1173)

Novos aclaratórios opostos e, mais uma vez, o recurso foi tido por improvido.

Irresignados, os autores interpõem recurso especial com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, por vulneração aos arts. 115, II, 458, 468, 473, 474 e 535, todos do CPC, arts. 92, parágrafos 3º e 4º, do Estatuto da Terra e arts. 1º, 2º e 3º do Decreto 59.566/96.

Aduzem que o acórdão foi omissivo e contraditório, principalmente ao afirmar que o contrato em questão, além de nominar as partes em arrendantes e arrendatários,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

reconhece que a exploração da pecuária é elemento essencial do arrendamento, sendo incompatível com o contrato de locação, e, mesmo assim, negou provimento ao recurso ao fundamento de que a relação jurídica posta teria natureza de locação de pastagem.

Aponta que o acórdão deixou de apreciar a tese da ocorrência do trânsito em julgado no tocante à natureza jurídica do contrato, uma vez que, em ação anterior - ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento - ficou definida a natureza da relação jurídica havida entre as partes como sendo de arrendamento rural.

Salienta que *"se a ação de preempção só foi remetida ao Poder Judiciário de Mato Grosso do Sul em razão do reconhecimento da natureza real da ação proposta, o recurso de apelação dirigido ao Egrégio Tribunal Sul-Mato-Grossense só poderia ser julgado partindo-se do fundamento de que a relação jurídica havida era, mesmo, de arrendamento rural"*, contudo, apesar disso, a Justiça do Mato Grosso do Sul acabou por entender que a demanda teria natureza de direito pessoal e, por isso, só poderia ter adotado um dos seguintes posicionamentos: devolução para o Tribunal de Justiça Paulista, haja vista a competência do foro de eleição, ou ter suscitado conflito de competência perante o STJ, e não julgar o mérito da demanda como o fez.

Expõe, ainda, que aplica-se, na hipótese, as normas de direito agrário, posto que caracterizado o contrato de arrendamento rural, sendo, por isso, exercitável o direito de preempção, repetindo como fundamento as razões do voto vencido proferido pelo Desembargador Hildebrando Coelho Neto.

Por fim, assinala haver dissídio jurisprudencial com o Resp 112.144/SP.

Contrarrazões apresentadas às e-fls. 1281/1312 e 1313/1323.

O recurso recebeu crivo de admissibilidade negativo na origem (e-fls. 1324/1327), ascendendo a esta Corte pelo provimento do agravo (e-fls. 1346).

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.339.432 - MS (2012/0173718-7)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : SIGEYUKI ISHII E OUTRO
ADVOGADO : PAULO RANGEL DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
RECORRIDO : NELSON PORTO ALEGRE E OUTRO
ADVOGADA : ANA PAULA TAVARES SIMÕES E OUTRO(S)
RECORRIDO : MARCO ANTÔNIO REZEK E OUTRO
ADVOGADA : KARINA HELENA CALLAI E OUTRO(S)

EMENTA

DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92, §3º, DO ESTATUTO DA TERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚM 7/STJ.

1. Não ocorre violação ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Juízo, embora de forma sucinta, aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes ao deslinde do feito, apenas adotando fundamentos divergentes da pretensão do recorrente. Precedentes.
2. "Presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta, em observância aos princípios da coisa julgada, segurança jurídica, economia e celeridade processual." (AgRg no CC 84.977/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 20/11/2009)
3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente.
4. Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra.
5. O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade.
6. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Na trilha dos fatos articulados, afasta-se a natureza do contrato de arrendamento para configurá-lo como locação de pastagem, uma vez que não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando-se o arrendamento rural. Chegar à conclusão diversa demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 07 do STJ.
8. Não há falar em coisa julgada em relação à natureza jurídica do contrato por se ter reconhecido em ação anterior (ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento) o arrendamento rural, haja vista que os motivos para o julgamento daquele pleito, não fazem coisa julgada na presente ação de preferência (art. 469 do CPC).
9. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ).
10. Recurso especial a que se nega provimento.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Não se verifica a alegada violação do art. 535 do CPC, uma vez que o Tribunal de origem pronunciou-se de forma clara e suficiente sobre a questão posta nos autos, nos limites do seu convencimento motivado.

Da leitura do recurso de embargos infringentes interposto e do voto condutor do acórdão recorrido verifica-se a não ocorrência dos vícios ensejadores da oposição de embargos declaratórios, tendo o Tribunal fundamentado a sua decisão no princípio do livre convencimento motivado, apenas divergindo da pretensão da recorrente.

Ademais, o magistrado não está obrigado a rebater, um a um, os argumentos trazidos pela parte, desde que os fundamentos utilizados tenham sido suficientes para embasar a decisão.

3. A alegação de que o Tribunal recorrido, ao reconhecer o contrato em questão como sendo de locação de pastagem e, portanto, de direito pessoal, deveria ter devolvido os autos para o Tribunal de Justiça Paulista - haja vista a competência do foro de eleição -, ou



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ter suscitado conflito de competência perante o Superior Tribunal de Justiça, também não viceja.

Ocorre que, em detrimento do acórdão do Tribunal paulista - que declinou da competência -, a recorrente interpôs recurso especial ao final improvido, tendo a referida decisão transitado em julgado.

Realmente, às e-fls 473/475 consta decisão do Desembargador 3º Vice-Presidente deixando de admitir o recurso especial interposto, sendo que, em consulta ao sítio de informações processuais do STJ verifica-se que o recurso de agravo de instrumento (Ag 741827/SP) não foi conhecido por esta Corte, tendo o acórdão transitado em julgado em 13/9/2006 e recebido a seguinte ementa:

PROCESSO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - NEGATIVA DE PROVIMENTO - AGRAVO REGIMENTAL - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - CÓPIA INTEGRAL DA DECISÃO AGRAVADA - TRASLADO OBRIGATÓRIO - AUSÊNCIA DE PEÇA - ART. 544, § 1º, DO CPC - EXCESSO DE FORMALISMO - INEXISTÊNCIA - DESPROVIMENTO.

1 - Na sistemática atual, cumpre à parte o dever de apresentar todas as peças obrigatórias para a formação do agravo, elencadas no art. 544, § 1º, do CPC, sob pena de não conhecimento do recurso. É pacífico o entendimento desta E. Corte no sentido de que a cópia integral da decisão que negou seguimento ao recurso especial constitui peça obrigatória para a formação do agravo de instrumento.

2 - Ressalte-se que o ônus da fiscalização é sempre do agravante, pois incumbe exclusivamente a ele zelar pela correta formação do instrumento, instruindo o recurso com as cópias das peças obrigatórias e daquelas porventura indispensáveis ao seu julgamento.

3 - "Por mais justa que seja a pretensão recursal, não se pode desconhecer os pressupostos recursais. O aspecto formal é importante em matéria processual não por amor ao formalismo, mas para segurança das partes. Assim não fosse, teríamos que conhecer dos milhares de processos irregulares que aportam a este Tribunal, apenas em nome do acesso à tutela jurisdicional" (AGA 150.796/MG, Rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4ª Turma, DJ de 08.06.1998).

4 - Agravo regimental desprovido.

Destarte, a jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta.

À guisa de exemplo:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. COISA JULGADA. SENTENÇA DE MÉRITO COM TRÂNSITO EM JULGADO PROFERIDA PELO JUÍZO ESTADUAL. EXECUÇÃO. APLICAÇÃO DO ARTS.

475-P, II e 575, II, DO CPC.

1. Presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta, em observância aos princípios da coisa



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

julgada, segurança jurídica, economia e celeridade processual.

2. Agravo regimental improvido.

(AgRg no CC 84.977/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 20/11/2009)

Responsabilidade civil. Dano moral. Incompetência absoluta em razão da matéria. Coisa julgada formal.

1. "Se a matéria relativa à competência foi decidida pelo Tribunal de origem em agravo de instrumento (...), o art. 473 do Código de Processo Civil desautoriza a modificação do anterior julgado" (REsp nº 408.198/ES, Terceira Turma, de minha relatoria, DJ de 2/12/02).

2. Recurso especial conhecido e provido, por maioria.

(REsp 755.224/RS, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Rel. p/ Acórdão Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 21/02/2006, DJ 26/06/2006, p. 142)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. PREVIDENCIÁRIO. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO. DECLARAÇÃO DE NULIDADE OCORRIDA NO PROCESSO DE CONHECIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. COISA JULGADA.

1. De acordo com a jurisprudência deste Sodalício não há falar, em sede de execução, em nulidade ocorrida no processo de conhecimento, ainda que relativa à incompetência absoluta, tendo em conta a coisa julgada.

2. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1201094/SP, Rel. Ministra MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, SEXTA TURMA, julgado em 01/12/2011, DJe 14/12/2011)

E mesmo que assim não fosse, não houve nenhum prejuízo real nem qualquer alegação nesse sentido dos ora recorrentes.

Ao revés, em verdade, verifica-se que, diante das peculiaridades do caso e em em atenção aos princípios da economia processual e celeridade, o foro da situação da coisa se revelou em boas condições para o julgamento do feito, seja pela proximidade com o imóvel discutido, seja por ter evitado maiores delongas e ônus processuais com o envio de cartas precatórias, por exemplo.

Até porque a pretensão dos recorrentes é justamente o reconhecimento do direito de preferência na coisa vendida com base no Estatuto da Terra, pretensão esta que, conforme jurisprudência desta Corte, tem natureza de direito real e, portanto, caracterizaria um comportamento contraditório dos recorrentes requerer que se reconheça o direito real de preferência e, ao mesmo tempo, que o foro para julgamento pudesse ser escolhido pela parte, como se se tratasse de direito pessoal.

Nesse sentido:



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA.

1. A PREFERÊNCIA OUTORGADA PELO ESTATUTO DA TERRA AO ARRENDATÁRIO É UMA GARANTIA DO USO ECONÔMICO DA TERRA EXPLORADA POR ELE.

2. 'O DIREITO DO ARRENDATÁRIO À PREFERÊNCIA, NO ESTATUTO DA TERRA, É REAL, POIS LHE CABE HAVER A COISA VENDIDA (IMÓVEL) SE A DEVIDA NOTIFICAÇÃO NÃO FOI FEITA, DO PODER DE QUEM A DETENHA OU ADQUIRIU'.

3. O ART. 92, CAPUT, DA LEI 4.505/64 É CLARO EM PREVER A POSSIBILIDADE DE CONTRATO TÁCITO, ALÉM DA FORMA ESCRITA, E O PARÁGRAFO 3º, AO FIXAR SE DEVA DAR PREFERÊNCIA AO ARRENDATÁRIO, MEDIANTE NOTIFICAÇÃO, ABSOLUTAMENTE NÃO DISTINGUE ENTRE A FORMA ESCRITA E VERBAL, NEM TRAZ QUALQUER EXIGÊNCIA QUANTO À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO.

4. DIANTE DA ESPECIALIDADE DAS NORMAS EM COMENTO NÃO HÁ COMO SE CONSTITUIR EXEGESE SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA A PARTIR DO CÓDIGO CIVIL - DE CARÁTER GERAL, POIS A REGÊNCIA, NO CASO, SE DÁ PELO ESTATUTO DA TERRA, QUE INSTITUIU EM PROL DO ARRENDATÁRIO DIREITO REAL ADERENTE AO IMÓVEL.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 164.442/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2008, DJe 01/09/2008)

4. Nessa toada, com relação a tese da ocorrência do trânsito em julgado (violação aos arts. 468, 473 e 474 do CPC) no tocante à natureza jurídica do contrato, uma vez que em ação anterior (ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento) teria-se definido o arrendamento rural como relação jurídica havida entre as partes, também não merece prosperar.

É que, como bem ressaltado no acórdão da apelação, não há falar em coisa julgada em relação à natureza do contrato quando esta não foi objeto da sobredita ação obrigacional, haja vista que os motivos para o julgamento daquele pleito, como se sabe, não fazem coisa julgada neste (art. 469 do CPC).

Com efeito, o acórdão assentou que:

Outrossim, como bem frisou o juiz *a quo*, não há tampouco acolher a tese de ocorrência de coisa julgada em relação à natureza daquele contrato quando esta não foi objeto daquela ação de despejo.

Com efeito, os motivos que convenceram o juízo ad quem do TJSP a julgar procedente a ação de despejo não fazem coisa julgada, razão pela qual não prejudicam a análise do referido contrato nesta demanda.

(e-fls. 802)

Além disso, a matéria deixou de ser apreciada pelo Tribunal em sede de



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

embargos infringentes, diante do efeito devolutivo restrito à matéria objeto da divergência, conforme se observa do seguinte trecho do acórdão dos embargos de declaração, *verbis*:

Em relação à omissão n. 03, que trata da coisa julgada, resta a anotação de que esta questão não consta no voto vencido de f 779/787. portanto, não se sujeito ao efeito devolutivo por extensão restrita do art. 530 do CPC. (e-fls. 1204)

5. No mérito, o ponto principal da controvérsia é a definição da natureza jurídica do pacto entabulado entre as partes, se contrato de arrendamento rural - em que há direito de preempção para aquisição do imóvel por expressa previsão legal (art. 92, §3º, da Lei 4.504/64 e art. 45 do Decreto nº 59.566/66) -, ou contrato de locação de pasto regido pela legislação civil.

Para logo observo, por óbvio, que a apreciação do presente recurso se limitará a qualificação jurídica dos fatos à luz do quadro fático delineado pelo Tribunal de origem para fins de enquadramento, ou não, do contrato de arrendamento conforme requisitos previstos em lei.

O Tribunal de origem, em sede de embargos infringentes, entendeu que o negócio jurídico entabulado entre as partes foi um contrato de locação de pastos, apesar de nominalmente ter sido chamado de "Contrato de Arrendamento de Pastagens", com fundamento nos seguintes elementos: i) não havia "exploração" da área pelo arrendatário (existiam animais de vários proprietários diferentes numa mesma área); ii) não havia delimitação expressa da área a ser utilizada; iii) a vigência do contrato foi estipulada em 01 ano, sendo que o contrato de arrendamento exige, nos termos do Decreto nº 59.566/66, um prazo mínimo de 03 anos; iv) o contrato não foi registrado a fim de prevenir obrigações e preservar direitos.

O acórdão recorrido asseverou que:

O caso posto à apreciação, apesar de contar com cinco volumes e de extensas e sedutoras teses jurídicas dos advogados das partes é singela e cabe aferir, simplesmente, se o contrato entre as partes é de locação de pastagem (pastoreio) e, portanto, regido pelo Código Civil ou, se o contrato é de arrendamento e, portanto, regido pelo Estatuto da Terra.

Isto porque, o arrendamento dá direito de preferência (art. 92, §3º, do Estatuto da Terra) para a aquisição no caso de venda do imóvel arrendado e é isto o que pretende por meio da ação, o embargante/autor. De outro lado, sendo contrato de locação, não há direito de preferência e, portanto, não assistiria razão no pedido de adjudicação pelo direito de preferência, o que levaria à improcedência do pedido do autor.

Entendo que o contrato é de locação de pastagem, e, portanto, sem a existência do tal direito de preferência por estar albergado pela legislação comum, ou seja, o Código Civil.

Chega-se a esta conclusão pela leitura do contrato acostado aos autos e



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que se encontra à f. 11/ 12.

É certo que o nome dado à referida relação negocial é de "*Contrato de Arrendamento de Pastagens*", mas as palavras por si sós como se filha única fossem são imprecisas para a solução jurisdicional. E mister mais que o significado literal das palavras, que consiste na análise de todo o contexto que no mundo jurídico se denomina em interpretação sistemática e teleológica.

Inclusive, de há muito os romanos já sustentavam o perigo da pura e simples interpretação gramatical, pois esta quando aplicada isoladamente pode levar a erro, pois quem elabora as leis é o povo (regime democrático - parágrafo único do artigo 1º da CF/88) e este nem sempre tem o conhecimento técnico da matéria.

Assim, ao lado interpretação sistemática a teleológica revela com maior grau de certeza o espírito buscado pelo meio social através do legislador, bem como, a força das palavras dentro de um contexto (interpretação sistemática).

Na lição de Carlos Maximiliano (Hermenêutica e aplicação do direito. Editora forense. 19ª edição; p. 124) fazendo referência ao Estatuto da universidade de Coimbra, de 1772:

"descobrem-se o sentido e alcance de uma regra de direito ao perquirir qual seja o fim do negócio de que se ocupa o texto (...) este é o único e verdadeiro modo de acertar com a genuína razão da lei, de cujo descumprimento depende inteiramente a compreensão do verdadeiro espírito dela".

Merece transcrição a lição de Jahannes Biermann (Bürgerliches Rechts, volume I, 1908; p. 30):

"toda prescrição legal tem provavelmente um escopo, e presume-se que a este pretenderam corresponder os autores da mesma, isto é, quiseram tornar eficiente, converter em realidade o objetivo ideado. A regra positiva deve ser entendida de modo que satisfaça aquele propósito; quando assim se não procedia, construíam a obra do hermeneuta sobre a areia movediça do processo gramatical".

Corroborar esta sistemática exegética a regra no sistema jurídico nacional onde prega que no contrato deve se levar em conta mais sua intenção do que o sentido das palavras (art. 112 do Código Civil).

E justamente analisando o nome do contrato "arrendamento de pastagem" que chego à conclusão de que os contrato é, na verdade, de locação de pastagem e, não de arrendamento.

Isto porque, além de nominar as partes como arrendantes e arrendatários, na cláusula sexta e na primeira parte do contrato (antes da cláusula primeira), fala em exploração pecuária e expressão esta que se atrela umbilicalmente ao contrato de arrendamento e, não, o de locação. Até porque, na locação nem sempre se poderá exercer a exploração do imóvel locado.

A exploração pecuária é elemento essencial do arrendamento e que se encontra descrita no art. 3º, *caput* do Dec. n. 59.566/66 e esta exploração é incompatível em sua plenitude como o contrato de locação do caso posto à apreciação.

Inclusive, revela a ausência do elemento essencial do contrato de arrendamento que consiste na "exploração", que há elementos nos autos no sentido de que havia animais de vários proprietários diferentes numa mesma área. Como pode haver exploração como



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

elemento essencial do arrendamento diante de utilização em comosse?

Ademais, nem sequer havia delimitação expressa da área a ser utilizada.

O que ordinariamente acontece nestes contratos é que o arrendamento dá o uso pleno e incondicionado do imóvel rural para ser utilizado e explorado em sua totalidade, o que não acontece com este caso posto à apreciação, já que houve locação de uma parte menor de uma maior e que esta área era utilizada por semoventes de proprietários diferentes.

Além de não haver o elemento "exploração" na relação negocial posta à apreciação, outro fato fenomênico que chama atenção é de que o contrato sub judice foi realizado pelo prazo de um ano apenas, sendo que o contrato de arrendamento (art. 13 do Dec. n. 59,5 66166) exige prazo mínimo de três anos.

Se as partes tinham a intenção de celebrar contrato de arrendamento porque não se ativeram aos elementos essenciais deste contrato? Se são sabedores do prazo mínimo de três anos exigidos por lei, porque entabularam prazo de uma ano, apenas.

Estes fatos me chamam atenção pelo que ordinariamente acontece e me levam a firmar convicção no sentido de que o contrato é de locação de pastagem e, não de arrendamento.

Outro elemento fenomênico que faz parte do costume do contrato de arrendamento é que ele seja registrado a fim de prevenir obrigações e preservar direitos. O contrato do caso vertente não foi registrado. A prática nos indica que esta é a prática dos contratos de locação. Portanto, este é um elemento a mais que convence da existência e manifestação de vontade em celebrar contrato de locação.

Assim sendo, estes elementos fenomênicos, quais seja, a ausência de exploração do imóvel em sua integralidade, a utilização de pastagem em comosse, ausência de registro e entabulação de prazo contratual de apenas um ano me levam a firmar entendimento de que o contrato é de locação de pastagem e, não, de arrendamento, já que estes fatos não são o que ordinariamente acontece (art. 335 do CPC) em firmar vontade de acordo com o Estatuto da Terra (arrendamento rural).

Adota, repita-se, que os termos isoladamente não podem servir para configuração da natureza jurídica de um contrato, onde não é porque consta no contrato o nome de arrendamento que, por si só, bastará para sua configuração como tal. Na verdade, o que vale é seu conteúdo e, não, o seu rótulo. Além do sentido literal das palavras deve se analisar todo o contexto. E preciso mais que um amontoado de letrinhas.

Como bem diz o Ministro Eros Grau:

A interpretação do direito é interpretação do direito, no seu todo, não de textos isolados, desprendidos do direito. Não se interpreta o direito em tiras, aos pedaços (Eros Grau. Ensaio sobre a interpretação e aplicação do direito. 4 ed. São Paulo: Malheiros, 2006, p. 44).

(Voto do Relator, Desembargador Joenildo de Sousa Chaves - e-fls. 1167-1170)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Não tenho dúvida em acompanhar o relator.

Quando tive a oportunidade de ser a relatora do voto vencedor, na apelação, pude observar que, ali, embora sendo um contrato agrário, ele não está regido pelo estatuto da terra, **o qual é um estatuto protecionista, visa proteger o hipossuficiente ao locador, arrendatário.**

O caso tratava de dois latifundiários; um locador e um locatário que permitiu a utilização de parte da sua área até sem delimitá-la.

Inúmeros requisitos do estatuto da terra não se fizeram presentes nesse contrato que, embora denominado de arrendamento, era de locação de pastagem.

Existiam outros locatários na mesma área e não havia posse, contudo sem preencher os requisitos do estatuto da terra e sem se verificar, no caso, uma situação que conduzissem à aplicação da norma protetiva, onde é regida pelo direito civil.

Portanto, não tenho dúvida em acompanhar o relator e negar provimento ao recurso.

(Voto da 1ª Vogal, Desembargadora Tânia Garcia de Freitas Borges - e-fls. 1172/1173)

Dessarte, diante desta situação fática é que se apreciará a questão, uma vez que *"para garantir o direito de preferência ao arrendatário (Art. 92, § 3º, da Lei 4.505/64), exige-se apenas situação de fato - existência do arrendamento - independentemente de qualquer formalidade."* (REsp 904.810/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2007, DJ 19/03/2007, p. 352)

No que interessa, o art. 92 do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64) e o art. 45 do Decreto 59.566/66 (que regulamentou a lei) prevêm, respectivamente, que:

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.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria. (...)

§ 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. (...)

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

Art 45. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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).

5.1. Conclui-se que a norma conferiu expressamente um direito de preferência, legal e real, outorgada ao arrendatário como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente.

Portanto, o direito de preempção é restrito à hipótese de arrendamento rural, sendo "dirigida exclusivamente ao arrendatário. Não abrange os imóveis dados em parceria rural nem os dados em subarrendamento, mesmo que preceda o consentimento para subarrendar, por parte do proprietário, visto que está na lei que 'o arrendatário terá preferência para adquirir o imóvel em igualdade de condições'. Caso a lei quisesse contemplar com o mesmo direito o subarrendatário, teria feito expressa menção, como ocorre com o art. 30 da Lei n. 8.245/91. Não o tendo feito, o direito de preferência não se estende senão à situação indicada na lei" (Optiz, Silvia C. B. e Oswaldo Optiz. Curso completo de direito agrário. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pgs. 466/469).

Realmente, consoante entendimento pacífico desta Corte Superior, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, não abrangendo outras modalidades de contratos agrários, por se tratar de norma restritiva de direito que limita o direito de propriedade, nesse sentido, aliás:

CIVIL. PARCERIA AGRÍCOLA. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

O direito de preferência que se confere ao arrendatário rural não alcança o contrato de parceria. Precedentes.

Recurso conhecido pelo dissídio, mas improvido.

(REsp 264.805/MG, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 21/03/2002, DJ 17/06/2002, p. 267)

PARCERIA AGRÍCOLA. **PREEMPÇÃO. O CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA NÃO ATRIBUI AO PARCEIRO O DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL. O DISPOSTO NO ART. 92, PAR. 3. DO ESTATUTO DA TERRA APLICA-SE AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO. PRECEDENTE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.**

(REsp 97.405/RS, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/1996, DJ 18/11/1996, p. 44901)

PARCERIA AGRÍCOLA. ALIENAÇÃO DE IMÓVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. **O DIREITO CONFERIDO PELO ART. 92, PAR. 3., DA LEI N. 4.504, DE 30.11.64 É EXCLUSIVAMENTE DO ARRENDATÁRIO, NÃO ABRANGENDO OS CASOS DE PARCERIA RURAL. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.**

(REsp 37867/RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 31/05/1994, DJ 05/09/1994, p. 23108)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

5.2. Nesse passo, a Corte de origem assinalou que um dos requisitos que afastam o presente contrato do escopo da Lei Agrária é que sua vigência foi estipulada em 01 ano, sendo que o contrato de arrendamento exige prazo mínimo de 03 anos.

Todavia, o argumento não convence.

Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra.

Referida previsão encontra-se inserta tanto no Estatuto da Terra como no Decreto 59.566/66 que o regulamenta, sendo princípio fundamental do direito agrário, denominado pela doutrina de "princípio da irrenunciabilidade de cláusulas obrigatórias nos contratos agrários".

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

Com efeito, o art. 2º do Decreto estabelece que:

Art 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de **obrigatória** aplicação em todo o território nacional e **irrenunciáveis os direitos e vantagens** nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

Parágrafo único. Qualquer **estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.**

É que "no direito agrário, a autonomia da vontade é minimizada pelas normas de direito público (cogentes) e por isso mesmo devem prevalecer quando há uma incompatibilidade entre as normas entabuladas pelas partes e os dispositivos legais concernentes à matéria. Não é possível a renúncia das partes à certos direitos assegurados na lei tidos como indisponíveis/irrenunciáveis ou de ordem pública (...) muito embora o contrato de arrendamento rural possua natureza essencialmente privada, existe uma clara preocupação do legislador em fixar um dever de observância mínima das partes ao firmarem esse tipo de negócio, restando-se incontroversa a presença de um dirigismo contratual que objetiva proteger e garantir segurança às relações agraristas" (Oliveira, Marcelo Borges Proto de. Direito agrário contemporâneo. Organizador Sergio Matheus Garcez. Goiânia: Editora Vieira, 2012, p. 198).



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O prazo mínimo do contrato é justamente uma dessas normas cogentes que não poderão ser afastas pela vontade das partes, conforme estabelece o art. 95, XI, b, da 4.504/64, bem como no art. 13, II, a do Decreto 59.566/66, que prevêm respectivamente:

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação;

II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

(...)

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, **obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:**

a) limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos;

b) prazos mínimos de locação e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas;

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 (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66):

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art.13, inciso IV da Lei número 4.947-66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

Conforme leciona Paulo Torminn Borges, este prazo mínimo "é estabelecido não apenas em favor do débil econômico, ou seja, do parceiro outorgado e do arrendatário. Não. O prazo mínimo é estabelecido principalmente para evitar o mau uso da terra" (. Institutos Básicos do Direito Agrário. 4ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Saraiva, 1983, pg. 127).

Dessarte, o prazo a menor convencionado entre as partes, em se confirmando o pacto como de arrendamento, não teria nenhuma valia, sendo ineficaz e sem efeito, por



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

violação expressa da lei, não podendo ser utilizado como fundamento, por si só, para descaracterização do contrato de arrendamento.

Com efeito, "caso ocorra violação de cláusulas obrigatórias, com o uso de artifícios fraudulentos ou simulações que venham contrariar as mesmas, estas serão consideradas írritas e nulas ou ineficazes, no sentido de proteger aquele que trabalha a terra" (Borges, Antonino Moura. Curso completo de direito agrário. Leme/SP: CL Edijur, 2009, pg. 71)

Realmente, quanto à irrenunciabilidade leciona a doutrina que:

A proibição de não se renunciar atinge de forma inexorável a liberdade contratual. Mas a idéia do legislador foi calcada na busca de proteção ao homem que só dispõe de seu trabalho como fator de contraprestação contratual. Entendendo que essa vontade se subsumia na vontade do arrendador ou parceiro-outorgante e que poderia procurar retirar alguns direitos e vantagens estatuídos na lei, o legislador chamou a si essa proteção com o claro intuito de fazer justiça social. E impôs como sanção a renúncia de direito e vantagens a nulidade absoluta de tal cláusula.

(...)

A cogência do legislador se explica pela necessidade de impor mudanças radicais em benefício dos arrendatários e com isso impedir ou afastar cláusulas contratuais que impliquem a perda de direito ou de vantagens a ele concedidos.

De outro lado, ao impor o cumprimento das regras benéficas a uma das partes na relação agrária, o legislador buscou limitar a função do intérprete agrário, vendando-lhe aproximações de conceitos.

É bom que fique esclarecido que a nulidade absoluta só ocorrerá se a desobediência legal consistir na eliminação ou diminuição de direitos ou vantagens do arrendatário. Por conseguinte, não haverá sua incidência se uma tal cláusula contratual, embora contrária a lei, se traduzir em benefícios para quem ela foi idealizada.

A lei, portanto, não preconizou o nulo, pelo nulo mas a possibilidade de prejuízo a quem ela buscou proteger.

(Barros, Wellington Pacheco. Contrato de arrendamento rural: doutrina, jurisprudência e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, pg. 103/104)

De qualquer modo, e examinando a questão por outro ângulo, o Superior já teve oportunidade de manifestar o entendimento de que o prazo mínimo previsto no Decreto regulamentar pode ser afastado pela vontade das partes, uma vez que o mesmo limitou o prazo onde a Lei não o fez.

À guisa de exemplo:

ESTATUTO DA TERRA - CONTRATOS AGRÍCOLAS - PRAZO MÍNIMO.
- **Nos contratos agrícolas, o prazo legal mínimo pode ser afastado**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pela convenção das partes. Decreto regulamentador não pode limitar, onde a Lei não o fez. O Art. 13, II, a, do Dec. 59.566/66 não se afina com o Art. 96 da Lei 4.504/64.

(REsp 806.094/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/11/2006, DJ 18/12/2006, p. 386)

ESTATUTO DA TERRA. A DISPOSIÇÃO DO DECRETO 59.566/66, ESTABELECENDO, INDISTINTAMENTE, PRAZO MÍNIMO DE TRÊS ANOS PARA TODOS OS CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA, NÃO ATENDEU AO DISPOSTO NO ARTIGO 96, V, "B" DA LEI 4.504/64 QUE ADMITIU PUDESSE O REGULAMENTO PREVER PRAZOS MÍNIMOS, CONSOANTE O TIPO DE ATIVIDADE AGRÍCOLA. HA DE PREVALECER O DISPOSTO NO ITEM I DO MESMO ARTIGO, ENTENDENDO-SE QUE O PRAZO MÍNIMO DE TRÊS ANOS PODERÁ SER AFASTADO PELA VONTADE DAS PARTES.

(REsp 11101/PR, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/06/1992, DJ 29/06/1992, p. 10315)

5.3. No tocante a necessidade de registro do contrato a fim de prevenir obrigações e preservar o direito de preferência, também não há razão ao acórdão recorrido.

Isto porque, além da forma escrita, a própria lei agrária admite a contratação do arrendamento sob a forma verbal (art. 12 do Decreto 59.566/66) e tácita (art. 92 do Estatuto), não sendo razoável exigir-se do arrendatário, para fazer jus ao seu direito de preferência, formalidade não prevista em lei específica, obrigando-o a efetuar registro na matrícula do imóvel arrendado onde a lei não exige.

Aliás, é pacífico o entendimento desta Corte nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREFERÊNCIA. ARRENDAMENTO RURAL. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 92, §§ 3º E 4º, DO ESTATUTO DA TERRA EM CONSONÂNCIA COM OS SEUS PRINCÍPIOS. SOBRELEVO DO CARÁTER SOCIAL DA RELAÇÃO PROPRIETÁRIO-TERRA-TRABALHADOR. PROTEÇÃO DO ARRENDATÁRIO RURAL. POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA INCLUSIVE QUANDO A ALIENAÇÃO É JUDICIAL. DESNECESSIDADE DO REGISTRO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO.

1. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes.

2. As normas trazidas à interpretação, buscando a preservação da situação do trabalhador do campo por intermédio do direito de preferência, estão insertas em estatuto de remarcada densidade social, superior, inclusive, àquele próprio da lei de locações de imóveis urbanos (Lei nº 8245/91).

3. Interpretação de seus enunciados normativos, seja gramatical, seja sistemático-teleológica, direcionada à máxima proteção e preservação do trabalhador do campo, não se podendo, por uma interpretação extensiva,



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

restringir a eficácia do direito de preferência do arrendatário rural.

4. Sem ter o legislador restringido as formas de alienação das quais exsurgiria o direito de preferência, inviável excluir do seu alcance a alienação coativa ou judicial.

5. Reconhecimento da incidência da regra do art. 92 da Lei 4.505/64 a qualquer das espécies de alienação, desde que onerosa, tendo em vista inserir-se, dentre os seus requisitos, o adimplemento do preço pago pelos terceiros.

6. Razoabilidade da interpretação alcançada pelo acórdão recorrido.

7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

(REsp 1148153/MT, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/03/2012, DJe 12/04/2012)

CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA.

1. A PREFERÊNCIA OUTORGADA PELO ESTATUTO DA TERRA AO ARRENDATÁRIO É UMA GARANTIA DO USO ECONÔMICO DA TERRA EXPLORADA POR ELE.

2. 'O DIREITO DO ARRENDATÁRIO À PREFERÊNCIA, NO ESTATUTO DA TERRA, É REAL, POIS LHE CABE HAVER A COISA VENDIDA (IMÓVEL) SE A DEVIDA NOTIFICAÇÃO NÃO FOI FEITA, DO PODER DE QUEM A DETENHA OU ADQUIRIU'.

3. O ART. 92, CAPUT, DA LEI 4.505/64 É CLARO EM PREVER A POSSIBILIDADE DE CONTRATO TÁCITO, ALÉM DA FORMA ESCRITA, E O PARÁGRAFO 3º, AO FIXAR SE DEVA DAR PREFERÊNCIA AO ARRENDATÁRIO, MEDIANTE NOTIFICAÇÃO, ABSOLUTAMENTE NÃO DISTINGUE ENTRE A FORMA ESCRITA E VERBAL, NEM TRAZ QUALQUER EXIGÊNCIA QUANTO À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO.

4. DIANTE DA ESPECIALIDADE DAS NORMAS EM COMENTO NÃO HÁ COMO SE CONSTITUIR EXEGESE SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA A PARTIR DO CÓDIGO CIVIL - DE CARÁTER GERAL, POIS A REGÊNCIA, NO CASO, SE DÁ PELO ESTATUTO DA TERRA, QUE INSTITUIU EM PROL DO ARRENDATÁRIO DIREITO REAL ADERENTE AO IMÓVEL.

RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

(REsp 164.442/MG, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 21/08/2008, DJe 01/09/2008)

CIVIL E PROCESSUAL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. LEI N. 4.505/1964, ART. 92, §§ 3º E 4º.

I. Irrelevante ao exercício do direito de preferência à compra de imóvel a inexistência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arrendamento rural, porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita.

II. Patenteada, no caso dos autos, a falta da prévia notificação de que trata o art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964, é de se reconhecer a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

procedência do pedido de adjudicação, mediante o depósito realizado do preço do imóvel alienado a terceiros.

III. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula n. 07/STJ).

IV. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp 263.774/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 05/02/2007, p. 237)

ARRENDAMENTO RURAL. PREEMPÇÃO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.

1. É juridicamente possível o pedido de preempção formulado pelo arrendatário, mesmo que o contrato de arrendamento rural não esteja registrado na matrícula do imóvel.

2. Para garantir o direito de preferência ao arrendatário (Art. 92, § 3º, da Lei 4.505/64), exige-se apenas situação de fato - existência do arrendamento - independentemente de qualquer formalidade.

FORMULAÇÃO DE PEDIDOS INCOMPATÍVEIS. RECONHECIMENTO APÓS A CONTESTAÇÃO. CORREÇÃO DO VÍCIO. POSSIBILIDADE.

1. A formulação de pedidos incompatíveis não conduz, necessariamente, à extinção do processo sem exame de mérito.

2. Ao verificar a existência de pedidos incompatíveis, é lícito ao juiz excluir um deles e determinar o prosseguimento da demanda em relação ao outro.

3. Não há norma que proíba, mesmo depois da contestação, a correção de defeito do processo capaz conduzir ao desenvolvimento irregular da lide ou à prolação de sentença inexecutável.

(REsp 904.810/PR, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/02/2007, DJ 19/03/2007, p. 352)

5.4. Nesse passo, porém, verifico da moldura fática plasmada no acórdão recorrido que há um ponto que parece insuperável para o acolhimento da pretendida classificação do pacto em exame como de arrendamento.

De fato, a inexistência de posse a favor do arrendatário sobre a área, constatando que na superfície discutida existiam animais de diversos outros proprietários, sem que para tanto houvesse a delimitação expressa do terreno a ser utilizado por cada um dos supostos arrendatários.

É justamente na trilha destes fatos que se afasta a natureza do contrato de arrendamento para configurá-lo como locação de pastagem, uma vez que não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando o arrendamento rural.

Confira-se:

Da análise conjunta do instrumento acima mencionado com as demais provas trazidas aos autos, tem-se que o contrato realizado entre Nelson Leone Porto Alegre e Sigeyuki Ishii trata-se, na realidade, de um contrato de locação de pastagem.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A diferença entre o arrendamento e a locação de pastagem é sutil, mas tem efeitos práticos, já que, como dito alhures, o direito de preferência de que trata o § 3º do art. 92 do Estatuto da Terra é conferido tão somente na primeira modalidade contratual.

Na vigência do contrato de arrendamento, o arrendatário usufrui plenamente da área arrendada com exclusividade, sendo diretamente responsável pelo cuidado com seu gado. Por tal motivo, quando esse contrato é escrito e o arrendamento é de parcela de um imóvel rural, a área a ser arrendada deve ser discriminada, de modo a permitir sua exata localização e, por conseguinte, garantir a observância de regras obrigatórias constantes do ET como, por exemplo, a vedação ao subarrendamento não autorizado pelo proprietário e o direito à indenização pelas benfeitorias feitas a cargo do arrendatário.

É o que se extrai do disposto no artigo 95, incisos VI, VII, VIII do Estatuto da Terra (conforme redação vigente na data do contrato havido entre as partes) e no ar. 12, incisos V, VI, VII e VIII do Decreto n. 59.566/66:

(...)

No presente caso, o contrato havido entre as partes não cumpriu o disposto no inciso VII do Regulamento do Estatuto da Terra, já que, apesar de mencionar a metragem da área a ser ocupada (770ha), não informa sua localização precisa dentro da Fazenda Porto Alegre, tampouco especifica quais as benfeitorias ali existentes.

Além disso, o contrato em questão foi firmado pelo prazo de um ano, o que também desconfigura o arrendamento pecuário de animais de grande porte, cujo prazo mínimo é de cinco anos.

(...)

Não bastasse esse prazo inferior ao mínimo legal para o arrendamento, tem-se que o contrato havido entre as partes preocupou-se mais em discriminar a quantidade de reses a serem apascentadas (500 bois nelore de 24 a 36 meses), do que em discriminar a área exata em que esses animais ficariam, o que indica tratar-se de um contrato de locação de pastagem, e não de arrendamento.

Com efeito, no contrato de locação de pastagem, o locatário coloca suas reses nas pastagens do proprietário da terra e paga-lhe, a título de aluguel, um valor por cabeça de animal no pasto. A responsabilidade e o cuidado dos animais ficam a encargo do locatário, sendo dele também o uso e gozo do seu gado. No que concerne à posse da terra, todavia, verifica-se frequentemente a composesse, já que, com frequência, outros locatários e até mesmo o proprietário ocupam a mesma área simultaneamente, nela apascentando animais de propriedades distintas.

Aliás, embora comumente chamada de arrendamento, essa locação de pastagem é muito comum, não só em Mato Grosso do Sul, como em outras unidades da federação que mantêm pecuária de gado de corte.

De fato, a locação de pastagem é um contrato híbrido entre o contrato de pastoreio e o de arrendamento, ambos também comuns no país, mas com características diferentes (como já visto em relação ao arrendamento).

(...)

O contrato havido entre as partes preenche todos os requisitos que o caracterizam como locação de pastagem, já que as partes se preocuparam tão somente em determinar a quantidade de cabeças de gado em determinada área, o preço por cabeça, em um breve



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

período para ocupação do pasto (um ano), pouco se importando em descrever a localização exata da área arrendada e as benfeitorias ali constantes.

Ora, em nenhum momento os recorridos afirmaram que o prazo do contrato seria maior do que aquele expressamente constante do documento de f. 11-12, o que indica a intenção de brevidade na ocupação daquelas pastagens.

Ademais, vale lembrar que, na mesma época, o então proprietário do imóvel, Nelson Leone Porto Alegre, mantinha contratos idênticos com Cláudio Hermes Dal Prá (como se vê à fl. 82 dos autos) e Osvaldo Martins Leite, permitindo, outrossim, que seu filho, Nelson Porto Alegre Filho, também exercesse atividades na Fazenda Porto Alegre.

Os recorridos tinham plena ciência dessa realidade, como se vê da declaração firmada por Sigeyuki Ishii, em 1998, quando mantinha outro contrato idêntico ao ora examinado com Nelson Leone Porto Alegre (juntada à fl. 81 dos autos): (...)

Constata-se que em nenhum desses contratos houve separação das glebas ocupadas pelo gado de uns e de outros, e que, ademais, o prazo contratado nunca foi superior a dois anos. **Assim, tem-se que a intenção dos locatários era tão somente deixar seu gado pastando no local por um breve período.**

Em síntese, as provas constantes dos autos demonstram que o contrato havido entre as partes era de locação de pastagem que, embora tenha natureza jurídica de contrato agrário, não se confunde com o arrendamento, motivo pelo qual não confere aos locatários o direito de preferência que a lei consagra exclusivamente ao arrendatário.

(...)

A hipótese aqui trazida em muito se assemelha com a apresentada no referido Julgado do Tribunal mineiro, já que restou demonstrado nestes autos que **os ora recorridos não residiam no imóvel rural em razão do contrato, tampouco dali tiravam seu sustento, de modo que, embora se tratasse de contrato de arrendamento (o que, saliente-se, restou afastado na análise da natureza jurídica do contrato), não poderiam invocar o direito de preferência de que trata o art. 92, §3º, do Estatuto da Terra.**

O contrato de locação de pastos refere-se a imóvel rural situado em Naviraí-MS (f. 11), ao passo que, segundo informação da inicial desta demanda, os recorridos Sigeyuki Ishii e Helena Kimio Ridaishii residem em Presidente Prudente-SP.

Além disso, a cláusula sétima do contrato firmado por Sigeyuki com Nelson Leone previa expressamente a possibilidade de o gado ser fiscalizado e vistoriado pelo recorrido ou seu preposto quando necessário, o que, aliado à decisão que indeferiu o pedido liminar de manutenção de posse em outra demanda (f. 88), demonstra que os locatários não detinham a posse do imóvel. De fato, se os recorridos exercessem a posse, não haveria necessidade de cláusula conferindo-lhes a prerrogativa de fiscalizar e vistoriar o gado, pois, via de regra, o possuidor usa e goza do imóvel sem a interferência de terceiros.

(e-fls. 808/823)



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Dessarte, ao que se depreende dos autos, não houve a transmissão da posse a permitir que o arrendatário explorasse a terra, pessoal e diretamente.

Ao revés, conforme descrito no acórdão, havia previsão expressa no contrato de que, sempre que o arrendatário entendesse necessário, poderia, por si ou por preposto, adentrar no imóvel para fiscalizar e vistoriar o gado apascentado.

Vale dizer, a conclusão é a de que o arrendatário não tinha a posse do imóvel contratado.

Com efeito, o Estatuto da Terra prescreve que:

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.

§ 1º **O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado** ou cedido em parceria.
(...)

Já o Decreto 59.566/66, regulamentador do Estatuto, dispõe que:

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.

Art 40. **O arrendador é obrigado:**

I - **a entregar ao arrendatário o imóvel rural objeto do contrato**, na data estabelecida ou segundo os usos e costumes da região;

II - **a garantir ao arrendatário o uso e gozo do imóvel arrendado**, durante todo o prazo do contrato (artigo 92, § 1º do Estatuto da Terra);

III - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as obras e reparos necessários;

IV - a pagar as taxas, impostos, foros e toda e qualquer contribuição que incida ou venha incidir sobre o imóvel rural arrendado, se de outro modo não houver convencionado.

Art 41. **O arrendatário é obrigado:**

I - a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II - **a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fôsse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;**

III - **a levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbção ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer**, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V - **a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular.** O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.

Dessume-se que o contrato de arrendamento tem a posse como seu elemento integrante, faz o arrendatário as vezes do proprietário, sendo sua maior característica justamente a posse temporária, reunindo o uso e o gozo da propriedade, tendo o arrendador o dever de entregar a coisa alugada ao arrendatário.

Ao conceituar o arrendamento rural, leciona a doutrina que:

Pelo contrato de Arrendamento Rural, termo equivalente à locação costumeiramente utilizada para imóveis urbanos, uma pessoa obriga-se a ceder a outra o uso e o gozo do imóvel para ali ser exercida atividade pertinente à esfera rural, mediante pagamento de aluguel em dinheiro ou em espécie (...) No contrato de Arrendamento, a posse direta do imóvel é necessariamente transferida ao arrendatário, que assume os riscos de exploração e usufrui de todos os proveitos. Em contrapartida, o arrendador recebe remuneração certa consubstanciada no aluguel estabelecido em um valor pecuniário.

(Sílvio de Salvo Venosa. Direito civil: contratos em espécie, vol. III. São Paulo: Atlas, 2001, pág. 298)

Podemos definir genericamente arrendamento como o contrato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda.

O arrendamento rural é conceituado a partir da definição de contrato agrário do art. 92 do Estatuto da Terra, e art. 13 da Lei 4.947, de 06.04.1966, bem como, do art. 1º do Regulamento (Decreto 59.566/66). Este ilumina que o arrendamento rural é um contrato agrário que a lei reconhece para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, que detenha a posse ou que tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

Ou seja: o contrato de arrendamento regulará 'a posse ou uso temporário da terra'. Posse é a ocupação física da terra, da propriedade rural, exercendo o possuidor alguns poderes inerentes à propriedade, e esse uso ou posse do contratante será temporário ou passageiro, portanto, de maneira precária e exercido diretamente pelo arrendatário mas *in nomine alieno*.

(...)

Portanto, trata-se de contrato que traz normas de direito agrário e de direito



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

civil, com o objetivo de, temporariamente, ser cedida a posse de um imóvel rural para que outrem possa explorá-la como atividade agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa. É cessão temporária do uso e do gozo do prédio rústico, sem a característica da perpetuidade da propriedade, sem a transferência da propriedade ao arrendatário, pelo consenso entre as partes.

(Ramos, Helena Maria Bezerra. Contrato de arrendamento rural. Curitiba: Juruá, 2012, pgs. 50/51)

Diferentemente, ao tratar do contrato agrário atípico da locação de pastagem, Oswaldo Optiz e Silvia C. B. Optiz ensinam que:

No contrato de invernagem ou de pastagem o proprietário ou arrendatário recebe gado para pastar, mediante o pagamento por cabeça introduzida no campo, sob a responsabilidade e cuidados do dono do campo ou arrendatário deste. Não há posse do imóvel, como se vê, por parte do tomador de pastagem. (...) Embora seja um contrato agrário, não é de arrendamento, mas pode ser de parceria. É um contrato agrário em que um sujeito convencionou com outro o direito de fazer pastar seu gado ou animais num imóvel ou fundo rural de outrem por um prazo de dias, meses ou anos mediante o pagamento de um preço estipulado por animal (...). Neste contrato não se cede a posse do imóvel; o fim principal é fazer pastar os animais, onerosamente. O fato de alguns empregados do dono dos animais penetrarem no campo, para vistoria-los, não descaracteriza o contrato.

(...)

O arrendamento de pastagem ou invernagem não tem o amparo do ET, porque não há aí o uso e posse da terra por parte do tomador de pastagem. Regulam-se pelas regras da locação comum do CC. Não há limite de prazo nem de aluguel. Não cria, como no pastoreio, o direito à renovação ou preferência, porque continua destinado a solver situações transitórias.

(Curso completo de direito agrário. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pgs. 466/469)

Na mesma toada é a lição de Melina Lemos Vilela:

Nesse tipo de contrato não haverá a cessão da posse da terra, pois se busca somente a utilização da terra para os animais usarem o pasto por um certo período, para alimentação, mediante remuneração e por um breve período.

Veja-se, que este contrato é por um pequeno período de prazo, pois normalmente os animais estão em trânsito e precisam de alimento, até chegarem ao seu fim. (...)

José Fernando Coelho afirma que nestes contratos utilizados na Região Sul a posse do imóvel rural continuará com o Cedente, pois os animais são entregues ao proprietário do imóvel, com o objetivo de exploração pecuária, para fins de engorda, recria, mediante pagamento em dinheiro e apresentam prazo que varia de um período de 3 (três) meses a 1 (um) ano.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(Contratos agrários *in* Revista de direito imobiliário. Ano 35, vol. 73, jul-dez/2012. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, pgs. 323/324)

Como visto, foi justamente diante das características deste contrato atípico que o acórdão recorrido enquadrou a relação jurídica existente, realizando a subsunção dos fatos à norma.

6. Por fim, insta salientar que, chegar à conclusão diversa quanto à posse e exploração do bem pelos recorrentes sobre o imóvel supostamente arrendado, demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 07 do STJ.

Nesse sentido, aliás:

Estatuto da terra. Arrendamento rural. Direito à preferência. Súmula nº 07 da Corte.

1. Asseverando o acórdão recorrido que os autores exploravam a terra com plantação de milho e de feijão, bem como usavam-na para a criação de gado, sendo a produção satisfatória, residindo próximo ao terreno arrendado, ali exercendo a sua atividade, utilizando-se de trator, não há como negar a presença da exploração direta feita pelo próprio arrendatário com o apoio de sua família. Presente está, portanto, a Súmula nº 07 da Corte.

2. Recurso especial não conhecido.

(REsp 485.814/MG, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/04/2004, DJ 31/05/2004, p. 300)

AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. UTILIZAÇÃO DE ÁREA MAIOR DO QUE A ARRENDADA. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Tendo o Tribunal de origem decidido, à luz das provas dos autos, que houve a utilização para pasto de área maior do que a arrendada, infringindo expressa disposição pactuada, a pretensão recursal esbarra necessariamente nos óbices das Súmulas nºs 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça.

2. Agravo regimental não provido.

(AgRg no REsp 1201873/MS, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 25/06/2012)

CIVIL E PROCESSUAL. ARRENDAMENTO RURAL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO DE JAZIDA DE BASALTO. RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. INSUFICIÊNCIA QUANTO À MAIORIA DOS TEMAS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL NÃO CONFIGURADO. ACESSÕES. DIREITO DE RETENÇÃO E INDENIZAÇÃO AFASTADOS COM BASE EM CLÁUSULA CONTRATUAL E NO EXAME DOS FATOS. SÚMULAS NS. 5 E 7-STJ. INCIDÊNCIA.

I. Impossível ao Superior Tribunal de Justiça, ao teor das Súmulas ns. 282 e 356 do C. STF e 7 desta Corte, a apreciação de questões federais não



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objetivamente debatidas pelo acórdão estadual.

II. Firmado em 1ª instância que os melhoramentos introduzidos na área objeto do arrendamento rural onde explorada jazida de basalto pela ré, não constituíam benfeitorias, mas acessões, e, de outra parte, concluído pelo acórdão revisor que o contrato previa apenas o direito de retirada dos bens por parte da mineradora arrendatária, inviabilizando a sua pretensão de retenção do imóvel e indenização dos mesmos, a controvérsia resvala para o campo do reexame da prova e da interpretação de cláusulas da avença, com óbice nas Súmulas ns. 5 e 7 do STJ.

III. Recurso especial não conhecido, prejudicada a Medida Cautelar a ele correlata.

(REsp 60.801/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 07/03/2002, DJ 15/04/2002, p. 219)

ARRENDAMENTO RURAL (LEI Nº 4.504/64 E DECRETO Nº 59.566/66).

1. Pecuária de grande, médio e pequeno porte. Prazo. Segundo o acórdão local, "Em razão das reduzidas dimensões da área arrendada para a pecuária, tem-se que se trata de pecuária de pequeno porte, cujo prazo mínimo é de três anos, como avençado". Questão envolvendo provas e interpretação do contrato, daí a incidência das Súmulas 5 e 7.

2. Despejo (renovação contratual e sinceridade do pedido). Dissídio não configurado a propósito desse tema.

3. Inocorrência de afronta a texto de lei federal. Falta de prequestionamento.

4. Recurso especial não conhecido.

(REsp 76.207/RS, Rel. Ministro NILSON NAVES, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/1998, DJ 30/11/1998, p. 149)

Ademais, se a questão fática é controversa entre o voto vencido e a linha vencedora, o impasse não se desfaz sem o reexame de todo o arcabouço probatório, razão por que devem prevalecer as conclusões a que chegou a maioria, que constituem a moldura fática a ser entregue a esta Corte depois de soberanamente delineada na origem.

Com efeito, partindo-se da premissa fática - porque dela não pode distanciar-se o STJ, por força das Súmulas 5 e 7 - de que não houve a transmissão da posse a permitir que o arrendatário explorasse a terra, pessoal e diretamente, descabe o direito de preferência pleiteado.

Esta Corte já se pronunciou no referido sentido:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. DESCUMPRIMENTO. CULPA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. INSURGÊNCIA QUE SE LIMITA À PARTE MANTIDA EM GRAU DE APELAÇÃO. EMBARGOS INFRINGENTES. DESCABIMENTO.

1. Não tendo o recurso especial se insurgido contra o ponto efetivamente reformado da sentença, que somente dizia respeito a honorários



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

advocatícios, adstringindo-se a impugnação ao mérito da causa - mantido em grau de apelação -, descabe a interposição de embargos infringentes.

2. A controvérsia instalada nos presentes autos trata do não cumprimento de contrato de arrendamento rural, debatendo as partes acerca da culpa pelo inadimplemento.

3. De tudo o que foi apurado nas instâncias ordinárias pela análise soberana da prova, sobretudo pericial, constata-se que o contrato tinha plenas condições de ser executado, seja porque a área ocupada pelo arrendador era ínfima, seja porque, não obstante a citada ocupação, as terras não haviam perdido a capacidade mínima de apascentamento exigida no contrato, mostrando-se importante a existência de cláusula contratual que franqueava ao arrendatário a faculdade de requerer mais áreas ao arrendador, caso as terras arrendadas se mostrassem débeis à satisfação do objeto do contrato.

4. Se a questão fática é controversa entre o voto vencido e a linha vencedora, o impasse não se desfaz sem o reexame de todo o arcabouço probatório, razão por que devem prevalecer as conclusões a que chegou a maioria, que constituem a moldura fática a ser entregue a esta Corte depois de soberanamente delineada na origem.

5. Com efeito, partindo-se da premissa fática - porque dela não pode distanciar-se o STJ, por força das Súmulas 5 e 7 - de que não houve descumprimento real do contrato por parte do arrendador, descabe a rescisão pleiteada com a declaração de culpa do recorrido.

6. Não tendo sido decretada a rescisão contratual - uma vez não se verificar inadimplemento por parte do arrendador - e também não sendo o caso de resilição unilateral, por manifestação do arrendatário, subsistem as obrigações assumidas contratualmente pelo ora recorrente, circunstância que justifica a execução do pacto, tal como ajuizada pelo ora recorrido.

7. Recurso especial não provido.

(REsp 1306668/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/12/2012, DJe 26/02/2013)

7. Também não merece provimento o aventado dissídio jurisprudencial sustentado.

É que o recurso fundado na alínea "c" do permissivo constitucional pressupõe a demonstração analítica da alegada divergência. Sob o pálio desse permissivo, "exige-se que o recorrente demonstre, 'analiticamente', que os 'casos são idênticos e mereceram tratamento diverso à luz da mesma regra federal'. Ademais, a divergência há de ser atual, isto é, não pretérita, uma vez que não preenche o requisito de admissibilidade o recurso que invoca julgados ultrapassados sobre questões em relação às quais o tribunal já assentou a sua jurisprudência, nos termos da decisão impugnada" (Fux, Luiz. Curso de direito processual civil. Rio de Janeiro: Forense, 2008, pg. 897).

Portanto, para configuração da divergência, faz-se necessário a transcrição dos trechos que configurem o dissenso, mencionando as circunstâncias que identifiquem os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

casos confrontados (não se mostrando suficiente a mera transcrição de ementas), ônus do qual não se desincumbiram os recorrentes. Nesse sentido o AgRg no Ag 1004354 / RS, Relator Ministro Carlos Fernando Mathias (Juiz convocado do TRF 1ª Região), DJe 04.08.2008 e o AgRg no Ag 657431/SC, Relator Ministro Fernando Gonçalves, DJe 23.06.2008.

Além disso, na parte em que sustenta ter havido dissídio, os recorrentes trazem para cotejo com o paradigma, acórdão proferido em sede de apelação e não o acórdão que deu ensejo ao recurso especial, isto é, o acórdão exarado no julgamento dos embargos infringentes, o que inviabiliza o conhecimento do recurso com esteio na alínea "c".

8. Diante do exposto, nego provimento ao recurso.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2012/0173718-7 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.339.432 / MS**

Números Origem: 20080094757000100 20080094757000200 20080094757000201 20080094757000202
20080094757000203 29060009584 9587920068120029

PAUTA: 11/04/2013

JULGADO: 16/04/2013

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. EDILSON ALVES DE FRANÇA

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: SIGEYUKI ISHII E OUTRO
ADVOGADO	: PAULO RANGEL DO NASCIMENTO E OUTRO(S)
RECORRIDO	: NELSON PORTO ALEGRE E OUTRO
ADVOGADA	: ANA PAULA TAVARES SIMÕES E OUTRO(S)
RECORRIDO	: MARCO ANTÔNIO REZEK E OUTRO
ADVOGADA	: KARINA HELENA CALLAI E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a). PAULO RANGEL DO NASCIMENTO, pela parte RECORRENTE: SIGEYUKI ISHII

Dr(a). KARINA HELENA CALLAI, pela parte RECORRIDA: MARCO ANTÔNIO REZEK

CERTIDÃO

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

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Senhor Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo Filho, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.