



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2482774 - GO (2023/0373992-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **DELSO CARAFFINI**
ADVOGADOS : **FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518**
 JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
 LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
 BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : **ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO**
AGRAVADO : **JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO**
AGRAVADO : **CLAUDIO ANTONIO CALEFFI**
AGRAVADO : **RICARDO CALEFFI**
ADVOGADOS : **THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758**
 MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
 DF042139
 DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
 RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : **NEURIDES LUIZA MAGRO**

EMENTA

CIVIL. AGRADO INTERNO NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE DA ESCRITURA PÚBLICA. REGULARIDADE DO VALOR DEPOSITADO EM JUÍZO. REEXAME (SÚMULAS 5 E 7 DO STJ). AGRADO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de Justiça, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.

2. O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), em seu artigo 92, estabelece o direito de preferência do arrendatário no caso de alienação do imóvel arrendado, no curso do arrendamento, determinando a notificação do arrendatário para exercer a preferência ou, caso não seja notificado, a possibilidade de adjudicação compulsória, mediante o depósito do preço.

3. Consoante o entendimento do STJ, 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. Na hipótese, até a data da propositura da ação (12/mar/2015), os contratos de compra e venda celebrados em 1989 e 1992 não tinham sido registrados, tampouco houve a notificação para exercício do direito de preferência.

5. Em tal contexto, o Tribunal estadual reputou correto o depósito realizado

em juízo, no montante de R\$776.199,65, por corresponder à exata soma dos valores consignados nos contratos originários, devidamente atualizados, quantia cognoscível à época do ajuizamento da ação e que pode ser considerada efetivamente paga pela aquisição dos imóveis arrendados. O registro posterior da operação na matrícula do imóvel, somente no ano de 2017, agora no valor meramente declarado de R\$7.500.000,00, não pode prevalecer, por inexistir demonstração de que corresponda aos preços dos negócios jurídicos realizados em 1989 e 1992.

6. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito estreito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Agravo interno desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, negar provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo.

Impedida a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Brasília, 14 de maio de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AREsp 2.482.774 / GO

Números Origem: 00864856720158090093 201500864859 202002001194 8648567
864856720158090093

PAUTA: 09/04/2024

JULGADO: 09/04/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Ministra Impedida

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : NEURIDES LUIZA MAGRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148

C54221249-142325423@ 2023/0373992-7 - AREsp 2482774 - Petição: 2024/0005407-1 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.482.774 /
GO

INTERES. RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
: NEURIDES LUIZA MAGRO

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AREsp 2.482.774 / GO

Números Origem: 00864856720158090093 201500864859 202002001194 8648567
864856720158090093

PAUTA: 09/04/2024

JULGADO: 16/04/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Ministra Impedida

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS SIMÕES MARTINS SOARES

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : NEURIDES LUIZA MAGRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139

C54221249-142325423@ 2023/0373992-7 - AREsp 2482774 - Petição: 2024/0005407-1 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.482.774 /
GO

INTERES. RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
: NEURIDES LUIZA MAGRO

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no AREsp 2.482.774 / GO

Números Origem: 00864856720158090093 201500864859 202002001194 8648567
864856720158090093

PAUTA: 09/04/2024

JULGADO: 23/04/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Ministra Impedida

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : NEURIDES LUIZA MAGRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148

C54221249-142325423@ 2023/0373992-7 - AREsp 2482774 - Petição: 2024/0005407-1 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.482.774 /
GO

INTERES. RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
: NEURIDES LUIZA MAGRO

CERTIDÃO

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

Adiado o julgamento por indicação do Sr. Ministro Relator.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2482774 - GO (2023/0373992-7)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **DELSO CARAFFINI**
ADVOGADOS : **FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518**
 JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
 LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
 BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : **ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO**
AGRAVADO : **JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO**
AGRAVADO : **CLAUDIO ANTONIO CALEFFI**
AGRAVADO : **RICARDO CALEFFI**
ADVOGADOS : **THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758**
 MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
 DF042139
 DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
 RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : **NEURIDES LUIZA MAGRO**

EMENTA

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE DA ESCRITURA PÚBLICA. REGULARIDADE DO VALOR DEPOSITADO EM JUÍZO. REEXAME (SÚMULAS 5 E 7 DO STJ). AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Não configura ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015 o fato de o Tribunal de Justiça, embora sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pelo recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia.
2. O Estatuto da Terra (Lei 4.504/64), em seu artigo 92, estabelece o direito de preferência do arrendatário no caso de alienação do imóvel arrendado, no curso do arrendamento, determinando a notificação do arrendatário para exercer a preferência ou, caso não seja notificado, a possibilidade de adjudicação compulsória, mediante o depósito do preço.
3. Consoante o entendimento do STJ, 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. Na hipótese, até a data da propositura da ação (12/mar/2015), os contratos de compra e venda celebrados em 1989 e 1992 não tinham sido registrados, tampouco houve a notificação para exercício do direito de preferência.
5. Em tal contexto, o Tribunal estadual reputou correto o depósito realizado em juízo, no montante de R\$776.199,65, por corresponder à exata soma dos

valores consignados nos contratos originários, devidamente atualizados, quantia cognoscível à época do ajuizamento da ação e que pode ser considerada efetivamente paga pela aquisição dos imóveis arrendados. O registro posterior da operação na matrícula do imóvel, somente no ano de 2017, agora no valor meramente declarado de R\$7.500.000,00, não pode prevalecer, por inexistir demonstração de que corresponda aos preços dos negócios jurídicos realizados em 1989 e 1992.

6. A reforma do julgado demandaria a interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, providências inviáveis no âmbito estreito do recurso especial, nos termos das Súmulas 5 e 7 do STJ.

7. Agravo interno desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo interno** interposto por DELSO CARAFFINI contra **decisão que conheceu do agravo para negar provimento ao recurso especial**, com os seguintes fundamentos: a) incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ; b) consonância do acórdão recorrido com o entendimento do STJ, no sentido de que **o preço a ser depositado pelo arrendatário, para exercício do direito de preferência estabelecido no art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra, é aquele consignado na escritura pública de compra e venda**.

O agravante sustenta que o eg. Tribunal de Justiça - TJGO não reputou como inválida a escritura de 2017, tampouco mencionou a suposta falta de pagamento por parte do agravante, nem poderia, porque a certidão de matrícula do imóvel consigna expressamente o recebimento de valores pelos antigos proprietários.

Acrescenta que o TJGO assentou que o valor depositado pelos agravados estaria correto, porque a Turma julgadora entendeu desacertadamente que ele corresponderia ao valor consignado na escritura de compra e venda do imóvel. Todavia, houve uma equivocada leitura da escritura pública de compra e venda por parte do Tribunal de origem.

Alega que a matéria discutida no âmbito do recurso especial envolve uma questão de direito, não sendo o caso de aplicação das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Os agravados apresentaram impugnação (e-STJ, fls. 3.301/3.314).

É o relatório.

VOTO

Em que pesem as bem lançadas razões recursais, não merece êxito o inconformismo, devendo ser confirmada a decisão agravada pelos próprios fundamentos.

Inicialmente, cabe registrar que, antes da autuação do presente agravo em recurso especial, foi deferido efeito suspensivo ao recurso do ora agravante na **TutAntAnt nº 129/GO**.

Contudo, a concessão de tutela de urgência para atribuir efeito suspensivo ao recurso especial, não vincula o julgador quando do julgamento do mérito do referido recurso.

Tem-se, na hipótese, **ação declaratória de direito de preferência cumulada com adjudicação compulsória e depósito de preço pago** ajuizada pelos

recorridos/agravados/arrendatários em desfavor do recorrente/agravante e outros, sob o argumento de que, na condição de arrendantes, os dois primeiros réus alienaram a terceiro, também réu, ora agravante, durante o transcurso do arrendamento, o imóvel objeto da demanda, sem notificar os arrendatários para, caso quisessem, exercerem o **direito de preferência** que lhes assistia, nos termos do **art. 92, § 3º, da Lei 4.504/64** (Estatuto da Terra).

O MM. Juiz de Direito **julgou improcedentes os pedidos**.

Seguiu-se apelação, a que o eg. Tribunal de Justiça **negou provimento**, por reconhecer a **prescrição da pretensão do direito de preferência**, com base no **prazo geral previsto no art. 177 do Código Civil de 1916**, ficando prejudicadas as demais teses recursais.

Seguiu-se recurso especial (REsp 1.888.585/GO), o qual foi **provido para afastar a prescrição, determinando o retorno dos autos ao eg. Tribunal de Justiça para prosseguir no julgamento da apelação**.

Proferindo novo julgamento, o eg. TJ-GO **deu provimento à apelação**, para **reconhecer o direito de preferência** dos autores/apelantes para compra do imóvel arrendado, **desconstituir o negócio jurídico de compra e venda** celebrado entre os réus e **determinar a adjudicação do imóvel** referenciado na ação, mediante o pagamento do valor depositado em juízo, o qual foi considerado como correto.

O eg. Tribunal de origem, portanto, reputou válido o contrato denominado de Parceria Rural acordado na data de 26/12/1989 entre o Sr. Demófilo e os autores/apelantes, concluindo que, embora denominado como Parceria Rural, analisando seus termos, revestiu-se, na verdade, de forma correspondente ao contrato de Arrendamento Rural.

Diante dos fatos da causa e atento às particulares dos contratos firmados entre os autores e o primeiro proprietário da área em debate, Sr. Demófilo, o eg. Tribunal de Justiça compreendeu que, na ocasião em que a área fora vendida, estava em vigência Arrendamento Rural, devendo, portanto, ser observadas as características e regramentos que lhes são inerentes.

Por fim, o eg. Tribunal estadual concluiu que, *"no caso em comento, **restando demonstrado pelos autores/apelantes todos os elementos do direito de preferência**, qual seja o depósito em juízo da quantia paga pelo adquirente, o exercício do prazo de 06 (seis) meses contados do registro da compra e venda e a ausência de notificação, deve ser julgado procedente o pleito exordial"* (e-STJ, fl. 2.763).

Inconformado, DELSO CARAFFINI opôs embargos de declaração alegando equívoco quanto ao valor do depósito e à escritura utilizada como parâmetro negocial, ciência inequívoca dos apelantes quanto ao preço praticado no negócio, caracterização do contrato como parceria agrícola (e não arrendamento) e que a área objeto do litígio não estava incluída nos contratos agrários.

Ao deferir o efeito suspensivo ao recurso, este relator verificou, de forma ainda perfunctória, a plausibilidade do direito invocado em relação à apontada violação do art. 1.022 do CPC/2015, diante da aparente negativa de prestação jurisdicional ao deixar-se de esclarecer a

quantia correta para depósito judicial do preço da venda. Argumentou o requerente, com amparo nos documentos juntados aos autos, que o depósito efetuado não corresponderia ao preço declarado na escritura de compra e venda.

Todavia, melhor compulsando os autos, constata-se que os vícios apontados representam mero inconformismo do embargante/recorrente, ora agravante, com o julgado, uma vez que o eg. Tribunal de origem entendeu caracterizada a relação jurídica de arrendamento e escoreito o valor do depósito prévio para o ajuizamento da ação, mesmo após analisar a apontada anotação no registro de imóveis de 12.09.2017.

Extraí-se dos autos que, a despeito **da assinatura dos Compromissos de Compra e Venda nos anos de 1989 e 1992 pelas quantias de Ncz\$ 270.000,00 e Cr\$ 7.000.000,00 (equivalente aos R\$776.199,65 depositados em juízo, conforme premissa fática incontroversa e constante do v. acórdão recorrido), nenhuma escritura pública ou adjudicação judicial foi transcrita no Registro Imobiliário do imóvel rural até o ano de 2017**, quando houve a tal anotação pelo valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais).

Essa anotação no registro da escritura pública de 2017 não foi reputada correta, porque não corresponde ao real valor da aquisição das terras, inexistindo prova nos autos de que o recorrente/agravante tenha efetivamente pago tal quantia pelo imóvel.

Diante disso, o v. acórdão recorrido concluiu que **o verdadeiro preço da venda se deu pelos valores incontroversos de Ncz\$ 270.000,00 e Cr\$ 7.000.000,00, que, atualizados, equivalem aos R\$ 776.199,65** depositados pelos recorridos/agravados quando do ajuizamento da ação.

Portanto, o eg. Tribunal *a quo* assentou que o valor depositado por ANASTAZIO MAGRO no ato do ajuizamento da ação estaria correto, porque representa a quantia efetivamente paga e cognoscível à época do ajuizamento da ação. Ou seja, eventual **posterior registro da operação na matrícula do imóvel no ano de 2017 não corresponde aos preços dos negócios jurídicos realizados em 1989 e 1992.**

Desse modo, o eg. TJ-GO, Tribunal competente para a análise do acervo fático-probatório, analisando o teor das escrituras, o contexto da demanda e o valor do depósito em juízo, estabeleceu a premissa fática segundo a qual o valor depositado em juízo por ANASTAZIO MAGRO corresponde ao valor correto de aquisição do imóvel.

A despeito da clareza e suficiência dessa premissa obtida por meio da análise do teor fático-probatório, DELSO CARAFFINI pretende ver reconhecida por esta Corte suposta insuficiência do valor do depósito e, por sua vez, a aventada divergência jurisprudencial, o que, inequivocamente, demandaria a reapreciação da matrícula do imóvel, a reinterpretação das cláusulas constantes nos contratos de compra e venda do imóvel rural, bem como a verificação do valor depositado.

Tais elementos compõem o acervo fático-probatório dos autos, de tal sorte que sua

verificação, no âmbito do Superior Tribunal de Justiça, estaria obstada pela **incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ**, segundo as quais o reexame de provas e a reinterpretção de cláusulas contratuais não são objeto de apreciação em sede de recurso especial.

Inexiste, também, omissão relevante em virtude de suposta falta de apreciação do aditivo contratual firmado em 22.08.1991 com os recorridos/agravados para reduzir da área arrendada 145,2 hectares.

Isso, porque, à época em que firmado o referido aditivo contratual, a principal alienação (maior área disputada do imóvel) já havia sido realizada (1989), sem observar o direito de preferência de ANASTAZIO MAGRO, já estando configurada, portanto, a violação ao art. 92 da Lei 4.504/64.

Consequentemente, o fato de posteriormente ter havido a dedução de parte da área arrendada é irrelevante para a presente demanda, na qual se busca anterior ofensa ao direito de preferência quanto ao imóvel arrendado.

Em relação ao valor do depósito, o eg. TJ-GO constatou a regularidade do valor depositado em juízo, porque correspondente ao valor consignado na escritura de compra e venda do imóvel litigioso. Confira-se (e-STJ, fl. 2.766):

"Com efeito, no caso em debate, verifico que o depósito ofertados pelos autores/apelantes, na quantia de R\$776.199,65 (setecentos e setenta e seis mil, cento e noventa e nove reais e sessenta e cinco reais) está correto, posto que corresponde a quantia consignada na Escritura de Compra e Venda do imóvel litigioso."

A conclusão do v. acórdão recorrido está em consonância com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, de que o preço a ser depositado pelo arrendatário, para exercício do direito de preferência estabelecido no art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra, é aquele consignado na escritura pública de compra e venda. Nesse sentido:

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

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."

(AgInt no REsp 1.319.234/MG, Relatora **Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 14/3/2017, DJe de 20/3/2017, g.n.)

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

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

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

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

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

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

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

7. Recurso especial provido."

(REsp 1.175.438/PR, Relator **Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO**, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 5/5/2014, g.n.)

Frise-se que, mesmo que praticado preço simulado pelas partes, fazendo constar da escritura pública preço a menor, que não reflita o valor real do negócio, deve prevalecer para fins do direito de preferência aquele exarado na escritura devidamente registrada, sendo que o registro do título (que tem como atributo dar publicidade da alienação imobiliária a toda a sociedade, conferindo efeito *erga omnes*) é o ato substitutivo da notificação, não podendo o alienante valer-se da própria torpeza, a qual denota o abuso do direito da boa-fé objetiva.

Cabe destacar que, na hipótese, até a data da propositura da ação (12.03.2015), os contratos de compra e venda não tinham sido registrados e, portanto, não houve notificação para

exercício do direito de preferência.

O depósito em juízo na quantia de R\$776.199,65 (setecentos e setenta e seis mil, cento e noventa e nove reais e sessenta e cinco centavos) foi reputado como correto por **corresponder à soma dos valores consignados nos contratos originários** (não registrados), devidamente atualizada, inexistindo nos autos prova de que o alegado valor de R\$7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), **anotado no registro imobiliário no ano de 2017**, corresponda ao valor da venda efetivamente pago, nos idos de 1989 e 1992.

Segundo os agravados, **quando da lavratura da escritura pública, em 2017, os réus acordaram entre si que seria inserido como valor da transação pretérita, realizada em 1989 e 1992, o suposto valor de mercado dos imóveis, no montante de R\$ 7.500.00,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), sem correspondência efetiva com o valor das antigas aquisições.**

Portanto, o valor efetivo de compra e venda reputado como correto foi aquele declarado no ato de assinatura dos contratos (em 1989 e 1992), considerado como efetivamente pago.

Em suma, não se evidencia negativa de prestação jurisdicional, a justificar a anulação do acórdão recorrido, sendo também inviável a reforma do julgado, em razão da incidência das Súmulas 5, 7 e 83 do STJ.

Ante o exposto, **nega-se provimento ao agravo interno.**

É como voto.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

Número Registro: 2023/0373992-7 PROCESSO ELETRÔNICO AgInt no
AREsp 2.482.774 /
GO

Números Origem: 00864856720158090093 201500864859 202002001194 8648567
864856720158090093

PAUTA: 09/04/2024

JULGADO: 14/05/2024

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Ministra Impedida

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

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139
DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148
RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
INTERES. : NEURIDES LUIZA MAGRO

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Adjudicação Compulsória

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : DELSO CARAFFINI
ADVOGADOS : FERNANDO MAURÍCIO ALVES ATIE - GO012518
JOSÉ RICARDO ROCHA ASMAR - GO015033
ADVOGADOS : LUCIANA CRISTINA DE SOUZA - DF029691
BRUNO RODRIGUES DA SILVA - DF040151
AGRAVADO : ANASTAZIO MAGRO - ESPÓLIO
AGRAVADO : JOSE HERMINIO CALEFFI MAGRO
AGRAVADO : CLAUDIO ANTONIO CALEFFI
AGRAVADO : RICARDO CALEFFI
ADVOGADOS : THIAGO SANTOS AGELUNE - GO027758
MARIA CAROLINA FEITOSA DE ALBUQUERQUE TARELHO -
DF042139

DEMÓSTENES LÁZARO XAVIER TORRES - GO007148

C54221249-142325423@ 2023/0373992-7 - AREsp 2482774 - Petição: 2024/0005407-1 (AgInt)

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA**

Número Registro: 2023/0373992-7

PROCESSO ELETRÔNICO

AgInt no
AREsp 2.482.774 /
GO

INTERES. RAFAEL CARDOSO VACANTI - DF059550
: NEURIDES LUIZA MAGRO

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr(a) THIAGO BARCELLOS PEREIRA RIBEIRO, pelas partes: AGRAVADO:
ANASTAZIO MAGRO E OUTROS

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 do Superior Tribunal de Justiça, em sessão de julgamento do dia 14/05/2024, por votação unânime, negou provimento ao agravo interno, nos termos do voto do Sr. Ministro Raul Araújo.

Os Srs. Ministros João Otávio de Noronha, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Raul Araújo. Impedida a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.