



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2546241 - MG (2024/0007823-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARIA LUCIA RABELO MOURA
AGRAVANTE : OSVANDIR MOURA
AGRAVANTE : RONALDO RABELO DOS SANTOS
AGRAVANTE : SONIA RODRIGUES RABELO
ADVOGADOS : WANDERLI MAGALHÃES RESENDE - MG035943
LUCAS DAVID CAMPOS DE SIQUEIRA CAMARGO - MG189637
AGRAVADO : JANE GARCIA RABELO BORGES
AGRAVADO : NOE ESTEVES DA SILVA BORGES FILHO
ADVOGADO : CASSIO MARTINS FATURETO - MG099526

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM ANULAÇÃO DE REGISTRO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. ESTATUTO DA TERRA. NOTIFICAÇÃO DO ART. 92, § 3º, DA LEI 4.504/1964. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide, concluiu que "*não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964*". A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

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. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

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 virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de setembro de 2024.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2546241 - MG (2024/0007823-6)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : MARIA LUCIA RABELO MOURA
AGRAVANTE : OSVANDIR MOURA
AGRAVANTE : RONALDO RABELO DOS SANTOS
AGRAVANTE : SONIA RODRIGUES RABELO
ADVOGADOS : WANDERLI MAGALHÃES RESENDE - MG035943
LUCAS DAVID CAMPOS DE SIQUEIRA CAMARGO - MG189637
AGRAVADO : JANE GARCIA RABELO BORGES
AGRAVADO : NOE ESTEVES DA SILVA BORGES FILHO
ADVOGADO : CASSIO MARTINS FATURETO - MG099526

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, COM ANULAÇÃO DE REGISTRO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. ESTATUTO DA TERRA. NOTIFICAÇÃO DO ART. 92, § 3º, DA LEI 4.504/1964. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. CONSONÂNCIA DO ACÓRDÃO RECORRIDO COM A JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA 83/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO.

1. Na hipótese, o Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide, concluiu que "*não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964*". A modificação da conclusão do Tribunal de origem demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

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. O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo interno interposto por **MARIA LUCIA RABELO MOURA e**

OUTROS contra decisão da Presidência desta Corte, que não conheceu do seu agravo, diante da incidência da Súmula 284/STF.

Em suas razões, os agravantes reiteram o mérito e afirmam que não é o caso de aplicação do referido óbice, tendo em vista a expressa indicação dos dispositivos legais violados e sobre os quais há divergência jurisprudencial.

Impugnação do agravo apresentada às fls. 590-597.

É o relatório.

VOTO

Afiguram-se relevantes as argumentações colocadas no presente recurso.

Da análise dos argumentos expostos pela parte agravante, verifica-se que indicou corretamente os dispositivos legais, que reputa violados e objeto de divergência jurisprudencial.

Desse modo, dou provimento ao agravo interno, reconsidero a decisão agravada e passo a novo exame do processo.

Da análise dos autos, infere-se que, na origem, NOÉ ESTEVES DA SILVA BORGES FILHO e JANE GARCIA RABELO BORGES - ora agravados - ajuizaram ação anulatória de escritura pública de compra e venda c/c adjudicação compulsória e imissão na posse, em desfavor dos ora agravantes, sob o argumento de que, na condição de arrendantes (por contrato verbal de arrendamento), MARIA LUCIA RABELO MOURA e OSVANDIR MOURA alienaram a terceiros - RONALDO RABELO DOS SANTOS e SONIA RODRIGUES RABELO - o imóvel rural 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, bem como rejeitou os embargos de declaração opostos.

O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, por maioria, conheceu da apelação da parte autora e reconheceu que (i) "*não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964*"; e (ii) a pretensão de adjudicação compulsória do imóvel carece de maior dilação probatória, cassando, de ofício, a sentença apelada e determinando "*o retorno dos autos à origem para realização de perícia para avaliação judicial do imóvel*", nos termos do acórdão assim ementado:

"APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL C/C ANULAÇÃO DE REGISTRO C/C ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL VERBAL – COMPROVAÇÃO - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL – NÃO OCORRÊNCIA – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – VALOR DO IMÓVEL – NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA – SENTENÇA CASSADA DE OFÍCIO.

- Comprovada a existência de contrato de arrendamento rural verbal, é direito dos arrendatários exercerem o direito de preferência quanto à compra

do bem imóvel, consoante preceitua o § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964.

- Diante da discrepância de valores entre o valor adjudicado e o valor constante do contrato de compra e venda do imóvel, necessário o retorno dos autos à origem a fim de apuração pericial do valor real.

V. V.: Se cabe ao autor a prova do fato constitutivo do seu direito (CPC, art. 373, inciso I), a ausência dessa prova implica na improcedência do seu pedido." (fl. 371).

Os embargos de declaração opostos foram rejeitados às fls. 429-433.

Nas razões do recurso especial, a parte demandada alega, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 370 e 373, I, do Código de Processo Civil e 92, § 4º, do Estatuto da Terra.

Sustenta que a determinação de realização de provas, de ofício, pelo magistrado se restringe às hipóteses que versam sobre direitos indisponíveis ou quando inexistem provas, o que não corresponde ao caso dos autos.

Também defende "*a possibilidade de dispensada da notificação prevista no art. 92 §4º da lei 4504/64 (Estatuto da Terra), em razão de ciência inequívoca da venda*" (fl. 441).

O recurso fora inadmitido na origem, por isso a interposição de agravo em recurso especial. Os autos ascenderam a esta Corte.

Ao analisar o recurso, a Presidência do Superior Tribunal de Justiça não conheceu do agravo em recurso especial, em razão da incidência da Súmula 284/STF.

Os sucumbentes interpuseram o presente agravo interno.

Apesar de preliminarmente esta Relatoria entender por plausíveis as argumentações e dar provimento ao agravo interno, para a reconsideração da decisão agravada, na acurada análise do processo, constata-se que, não obstante o conhecimento do agravo, o recurso especial não tem como prosperar.

O eg. Tribunal de Justiça determinou, de ofício, a cassação da sentença, com determinação de retorno dos autos à origem, para o retorno à fase probatória, firme na convicção de que "*não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964*" e, ultrapassado esse reconhecimento, para a análise da "*pretensão de adjudicação compulsória do imóvel*", a "*questão carece de maior dilação probatória*" em relação ao valor do imóvel, diante da diferença entre a quantia depositada pelos arrendatários e o valor posteriormente retificado pelos arrendantes, na escritura pública, consoante a seguinte fundamentação:

"A controvérsia recursal consiste em analisar o proclamado exercício do direito de preferência da compra do imóvel, objeto de contrato verbal de arrendamento rural.

A parte autora/apelante embasa o pretenso direito de preferência em contrato verbal de arrendamento rural, este conceituado pelo art. 3º do Decreto nº 59.566/66:

(...)

Em relação ao direito de preferência em compra de imóvel arrendado, assim preceitua o Estatuto da Terra, Lei 4.504/1964, em seu § 3º, art. 92

(...)

O direito de preferência atende ao princípio da justiça social, assim como da função social da propriedade, eis que possibilita que o arrendatário, ou seja, aquele que explora o local, permaneça na terra, tornando-se proprietário.

Nesta esteira de ideias, cumpre àquele que pretende exercer o direito em questão comprovar sua condição de arrendatário, o que foi devidamente corroborado pelas provas documentais acarreadas aos autos, bem como pelo depoimento das testemunhas ouvidas em audiência (doc. de ordem 08).

No que se refere à notificação prévia, diversamente ao entendimento esposado pelo d. Juízo de origem, **entendo que a mesma não restou comprovada**, vez que, apesar da testemunha João Custódio Barbosa (arrolada pelos requeridos/apelados) inicialmente declarar que participou da tentativa de venda do imóvel dos requeridos aos autores/apelantes, **não soube precisar se ocorreu a notificação sobre os valores e condições de venda do imóvel para Ronaldo Rabelo dos Santos e Sônia Rodrigues Rabelo para fins de exercício do direito de preferência.**

Da mesma forma, a outra testemunha, também arrolada pelos requeridos apelados, Sr. Percílio Ferreira Resende (fl. 05 doc. de ordem 08) somente declarou 'que ficou sabendo' por terceiros sobre a venda e sobre a oferta do imóvel, pelos réus aos requerentes.

A propósito, a (alegada) notificação à parte requerente, quanto à venda imobiliária, **não cumpriu a determinação contida na regra antes citada, vale dizer, a parte requerida não demonstrou que notificou a parte requerente/apelante, mediante recibo, ou através de notificação judicial, para que esta pudesse exercer o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros e no prazo ali assinalado.**

Portanto, entendo que não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964.

Assim, inclusive já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça:

(...)

O § 4º da Lei 4504/64, assim preceitua:

(...)

Ultrapassada questão da notificação extrajudicial, no que se refere à pretensão de adjudicação compulsória do imóvel pelos autores, consoante o elencado no § 4º do art. 92 do diploma legal supracitado, entendo que a questão carece de maior dilação probatória.

Não se desconhece a prática de escrituração de registro de bens imóveis em valores bem inferiores aos praticados na venda real para redução dos custos com despesas cartorárias, bem como redução do valor a ser recolhido quanto ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, com a finalidade de pagamento de tributo a menor.

Entretanto, cumpre ressaltar que **houve escritura pública de rerratificação perante a matrícula do imóvel com complementação de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais), realizada em 08/05/2008 (fls. 08/09 do doc. de ordem 07), de modo que o valor de venda do imóvel passou a constar, na referida escritura pública, como R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), episódio acontecido em data posterior à citação dos requeridos apelados, cujo ato citatório, por sua vez, se deu em 22/04/2008 (fls. 88/91 do doc. de ordem 04).**

Nesta ordem de ideias, a despeito de ter a parte autora/apelante depositado o valor constante da escritura (R\$30.000,00 acrescido de correção monetária), cumprindo disposto pelo § 4º do art. 92, diante da alegação de que o imóvel fora vendido em valor muito superior, a melhor solução, quanto ao deslinde da ação, diante da discrepância entre o valor depositado pelos arrendatários/apelantes e o posteriormente retificado pelos apelados, é o retorno dos autos à origem para realização de perícia para avaliação judicial do imóvel, que suscito de ofício, com a reabertura de prazo para que os autores/apelantes possam, eventualmente, complementar o valor

depositado, a fim de evitar enriquecimento ilícito por parte dos mesmos. Diante do exposto, determino a CASSAÇÃO DA SENTENÇA, de ofício, com o retorno dos autos à origem, nos moldes acima delineados. Custas, ao final, pela parte sucumbente. É como voto." (fls. 374/378)

Nesse contexto, quanto à alegada violação dos arts. 370 e 373, I, do Código de Processo Civil, bem como à tese relativa à determinação de realização de provas, de ofício, pelo magistrado, restringir-se às hipóteses que versam sobre direitos indisponíveis ou quando inexistem provas, o que não corresponde ao caso dos autos, verifica-se que o conteúdo normativo dos dispositivos invocados no apelo nobre não foi apreciado, efetivamente, pelo Tribunal *a quo*, ainda que a parte ora recorrente tenha oposto embargos de declaração a fim de sanar eventual irregularidade.

Ressalte-se que esta eg. Corte de Justiça consagra orientação no sentido da necessidade de prequestionamento dos temas ventilados no recurso especial, não sendo suficiente a simples invocação da matéria na petição de embargos de declaração. Caberia à recorrente, na hipótese, alegar violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil de 2015, providência, todavia, da qual não se desincumbiu. Dessa forma, à falta do indispensável prequestionamento, incide, na espécie, a Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça.

Nesse sentido:

"PROCESSUAL CIVIL. CONSUMIDOR. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. APELO NOBRE. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. PEDIDO INDENIZATÓRIO. VIOLAÇÃO DO DISPOSTO NO ART. 1.022 DO NCPC. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO QUE ABORDOU TODOS OS TEMAS NECESSÁRIOS AO DESLINDE DA CONTROVÉRSIA. OFENSA A COISA JULGADA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO E DE OFENSA, NESTE PONTO, AO ART. 1.022 DO NCPC. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 211 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE ATO ILÍCITO E AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. FALTA DE IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTO SUFICIENTE DO ACÓRDÃO RECORRIDO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N.º 283 DO STF, POR ANALOGIA. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. (...)

2. A ausência de debate no acórdão recorrido quanto ao tema suscitado no recurso especial e a falta de alegação de violação do art. 1.022 do NCPC, quanto ao ponto, evidenciam a falta de prequestionamento (Súmula n.º 211 do STJ), mesmo tendo sido opostos embargos de declaração na origem. (...)

4. Agravo interno não provido."

(AgInt no AREsp n. 2.160.731/RJ, Relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, **TERCEIRA TURMA**, julgado em 6/3/2023, DJe 9/3/2023)

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. AFRONTA AOS ARTS. 3º, § 2º, E 4º DO CDC. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. ADMISSÃO DE PREQUESTIONAMENTO FICTO. NECESSIDADE DE INDICAÇÃO DE AFRONTA AO ART. 1.022 DO NCPC. CIRURGIA PLÁSTICA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. OBRIGAÇÃO DE RESULTADO. EXCLUDENTES. AUSÊNCIA. DEVER

DE INDENIZAR. REVISÃO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO PARA CONHECER DO AGRAVO E NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. (...)

2. Esta Corte de Justiça, ao interpretar o art. 1.025 do Código de Processo Civil de 2015, concluiu que "a admissão de prequestionamento ficto (art. 1.025 do CPC/15), em recurso especial, exige que no mesmo recurso seja indicada violação ao art. 1.022 do CPC/15, para que se possibilite ao órgão julgador verificar a existência do vício inquinado ao acórdão, que uma vez constatado, poderá dar ensejo à supressão de grau facultada pelo dispositivo de lei" (REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 10/4/2017). (...)

4. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão agravada e, em nova análise, conhecer do agravo para negar provimento ao recurso especial."

(AgInt no AREsp n. 1.988.403/RJ, relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 13/2/2023, DJe de 24/2/2023)

"PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MONOCRÁTICA DA PRESIDÊNCIA DO STJ. TESE DO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. DANO MORAL. EXISTÊNCIA E REDUÇÃO DO VALOR. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ. (...)

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AREsp n. 2.087.753/RJ, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/2/2023, DJe 22/2/2023)

Quanto à notificação prevista no art. 92 § 4º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), melhor sorte não assiste à parte agravante.

Do excerto transcrito, constata-se que o egrégio Tribunal *a quo*, após o exame acurado dos autos, das provas, dos documentos e da natureza da lide, concluiu que "não houve a comprovação da notificação tal qual prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4504/1964".

A modificação da conclusão do Tribunal de origem, sobre a ausência de comprovação da notificação prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4.504/1964, demandaria o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõe a Súmula 7/STJ.

Ademais, verifica-se que o entendimento esposado no v. acórdão recorrido está em consonância com a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça assente no sentido de que 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.

A propósito:

"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."

(AgInt no AREsp n. 2.482.774/GO, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 14/5/2024, DJe de 28/6/2024)

"AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO. DATA DO REGISTRO.

1. "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).

2. "Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida" (Súmula 83/STJ).

3. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no REsp n. 1.823.746/PR, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/10/2022, DJe de 20/10/2022)

"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 n. 1.319.234/MG, Relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA**, julgado em 14/3/2017, DJe de 20/3/2017)

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

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

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

3.- Recurso Especial improvido."

(REsp n. 824.023/MS, Relator Ministro **SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA**, julgado em 18/5/2010, DJe de 18/6/2010)

O entendimento adotado no acórdão recorrido coincide com a jurisprudência assente desta Corte Superior, circunstância que atrai a incidência da Súmula 83/STJ.

Ante o exposto, dou provimento ao agravo interno para reconsiderar a decisão agravada e, em novo exame, conhecer do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AgInt no AREsp 2.546.241 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0007823-6

Número de Origem:

02210326820088130193 10193080221032004

Sessão Virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024

Relator do AgInt

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : MARIA LUCIA RABELO MOURA

AGRAVANTE : OSVANDIR MOURA

AGRAVANTE : RONALDO RABELO DOS SANTOS

AGRAVANTE : SONIA RODRIGUES RABELO

ADVOGADOS : WANDERLI MAGALHÃES RESENDE - MG035943

LUCAS DAVID CAMPOS DE SIQUEIRA CAMARGO - MG189637

AGRAVADO : JANE GARCIA RABELO BORGES

AGRAVADO : NOE ESTEVES DA SILVA BORGES FILHO

ADVOGADO : CASSIO MARTINS FATURETO - MG099526

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - ADJUDICAÇÃO
COMPULSÓRIA

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MARIA LUCIA RABELO MOURA

AGRAVANTE : OSVANDIR MOURA

AGRAVANTE : RONALDO RABELO DOS SANTOS

AGRAVANTE : SONIA RODRIGUES RABELO

ADVOGADOS : WANDERLI MAGALHÃES RESENDE - MG035943

LUCAS DAVID CAMPOS DE SIQUEIRA CAMARGO - MG189637

AGRAVADO : JANE GARCIA RABELO BORGES

AGRAVADO : NOE ESTEVES DA SILVA BORGES FILHO

ADVOGADO : CASSIO MARTINS FATURETO - MG099526

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 10/09/2024 a 16/09/2024, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

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

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de setembro de 2024