



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2992371 - RS (2025/0263600-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JOAO HAROLDO DE FARIA DE AZAMBUJA
ADVOGADOS : LEANDRO GARCIA SOARES - RS087806
MORGANA AVILA DOS SANTOS - RS091969
AGRAVADO : VICENTE COLARES MACHADO - SUCESSÃO
REPR. POR : THAIS DELFIM MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANIBAL DA ROSA GOMES FILHO - RS015389

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. POSTERIOR DISTRATO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DE ALIENAR. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 45 E 47 DO DECRETO-LEI Nº 59.566/1966 E DO ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/1964. DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO À EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO EFETIVA. TESE DE CONSOLIDAÇÃO DO DIREITO PELA SIMPLES CIÊNCIA DA NEGOCIAÇÃO AFASTADA. DISTRATO QUE ELIMINA O FATO GERADOR DA PREEMPÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS CONFORME OS CRITÉRIOS DO ART. 85 DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O direito de preferência do arrendatário, previsto nos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, depende da existência de manifestação válida e subsistente de vontade do proprietário de alienar o imóvel rural.

2. O distrato do contrato de cessão de direitos hereditários extingue o negócio jurídico originário e retira o próprio fato gerador do direito de preempção, resultando na perda superveniente do objeto da ação declaratória de direito de preferência.

3. O direito de preferência não se consolida com a mera ciência da negociação nem subsiste após o desfazimento do negócio, pois exige alienação efetiva e registrada.
4. Inexistente debate específico no acórdão recorrido sobre os dispositivos legais invocados, incide o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
5. A revisão da verba honorária fixada nas instâncias ordinárias somente é possível em casos de manifesta desproporção, o que não se verifica na espécie, estando o percentual arbitrado em conformidade com os critérios do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2992371 - RS (2025/0263600-6)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : JOAO HAROLDO DE FARIA DE AZAMBUJA
ADVOGADOS : LEANDRO GARCIA SOARES - RS087806
MORGANA AVILA DOS SANTOS - RS091969
AGRAVADO : VICENTE COLARES MACHADO - SUCESSÃO
REPR. POR : THAIS DELFIM MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADO : ANIBAL DA ROSA GOMES FILHO - RS015389

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. POSTERIOR DISTRATO. PERDA SUPERVENIENTE DO OBJETO. AUSÊNCIA DE MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DE ALIENAR. INEXISTÊNCIA DE VIOLAÇÃO DOS ARTS. 45 E 47 DO DECRETO-LEI Nº 59.566/1966 E DO ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/1964. DIREITO DE PREFERÊNCIA CONDICIONADO À EXISTÊNCIA DE ALIENAÇÃO EFETIVA. TESE DE CONSOLIDAÇÃO DO DIREITO PELA SIMPLES CIÊNCIA DA NEGOCIAÇÃO AFASTADA. DISTRATO QUE ELIMINA O FATO GERADOR DA PREEMPÇÃO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS CONFORME OS CRITÉRIOS DO ART. 85 DO CPC. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. O direito de preferência do arrendatário, previsto nos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, depende da existência de manifestação válida e subsistente de vontade do proprietário de alienar o imóvel rural.

2. O distrato do contrato de cessão de direitos hereditários extingue o negócio jurídico originário e retira o próprio fato gerador do direito de preempção, resultando na perda superveniente do objeto da ação declaratória de direito de preferência.

3. O direito de preferência não se consolida com a mera ciência da negociação nem subsiste após o desfazimento do negócio, pois exige alienação efetiva e registrada.
4. Inexistente debate específico no acórdão recorrido sobre os dispositivos legais invocados, incide o óbice das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ.
5. A revisão da verba honorária fixada nas instâncias ordinárias somente é possível em casos de manifesta desproporção, o que não se verifica na espécie, estando o percentual arbitrado em conformidade com os critérios do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC.
6. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e negar-lhe provimento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por JOAO HAROLDO DE FARIA DE AZAMBUJA (JOÃO HAROLDO) contra decisão que não admitiu seu apelo nobre manejo, por sua vez, com fundamento no art. 105, III, alínea a, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado:

APELAÇÃO. CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE ARRENDAMENTO. OCORRÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE REPRESENTADO PELO DISTRATO DO NEGÓCIO JURIDICO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES QUE NÃO OBSERVOU O DIREITO DE PREFERÊNCIA. DECLARAÇÃO DO PROPRIETÁRIO QUE O IMÓVEL NÃO ESTÁ DISPONÍVEL À VENDA. AUSÊNCIA DE INTERESSE RECURSAL.

1. NO CASO, CUIDA-SE DE AÇÃO DECLARATÓRIA PARA RECONHECER DIREITO DE PREFERÊNCIA. NO ENTANTO, OCORREU FATO SUPERVENIENTE CONSUBSTANCIADO NO DISTRATO DO NEGÓCIO JURÍDICO QUE NÃO OBSERVOU O DIREITO DE PREFERÊNCIA, COM EXPRESSA MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS/CEDENTES DE DESINTERESSE EM VENDER O IMÓVEL.

2. FRISO QUE A OCORRÊNCIA DE FATO SUPERVENIENTE IRRADIA CONSEQUÊNCIAS INSUPERÁVEIS SOBRE A PRESENTE AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA, AINDA EM CURSO, AJUIZADA PELO APELANTE, A QUAL PERDEU SEU OBEJTO. COM EFEITO, NÃO HÁ MAIS COMO ANALISAR A PRETENSÃO DEDUZIDA NA EXORDIAL NO SENTIDO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA CESSÃO DE DIREITOS E DE ADJUDICAÇÃO DO BEM EM FAVOR DO APELANTE. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ART. 45 DO DECRETO-LEI N.º 59.566/66. EXTINÇÃO DO FEITO POR AUSÊNCIA DE

*INTERESSE PROCESSUAL. SENTENÇA MANTIDA.
APELAÇÃO DESPROVIDA.*

Os embargos de declaração de JOAO HAROLDO foram desacolhidos .

Nas razões do agravo, JOAO HAROLDO apontou **(1)** cabimento do agravo do art. 1.042 do CPC contra decisão que inadmitiu o recurso especial, com a observância aos requisitos de forma, tempestividade e legitimidade, além da isenção de preparo, nos termos do art. 1.042, § 2º, do CPC e art. 6º, III, da Resolução STJ/GP nº 7/2025; **(2)** afastamento do óbice da Súmula 7/STJ, porque a controvérsia demanda interpretação jurídica dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, sem necessidade de revolvimento fático-probatório, uma vez que a existência de contrato particular de cessão de direitos hereditários e posterior distrato está documentalmente afirmada; **(3)** violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, por não ter sido o arrendatário previamente notificado para exercer a preferência, diante da manifestação de vontade de alienar consubstanciada no instrumento particular de cessão de direitos hereditários; com transcrição normativa: “Art. 45 do Decreto n.º 59.566/1966: Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra).”; “Art. 47 do Decreto n.º 59.566/1966: O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra)”; “Art. 92, § 3º, da Lei n.º 4.504/1964: 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 perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo”; **(4)** tese de que a vontade de alienar ficou caracterizada pelo instrumento particular de cessão e pelas diligências no inventário, nas mesmas condições negociadas com o terceiro, autorizando o exercício da preferência e eventual adjudicação, sem que o posterior distrato afaste o direito do arrendatário; **(5)** pedido subsidiário de redução dos honorários sucumbenciais por violação do art. 85 do CPC, em razão do baixo proveito econômico e da menor complexidade da causa, para o patamar mínimo de 5% (e-STJ, fls. 236/237).

Houve apresentação de contraminuta por SUCESSÃO DE VICENTE COLARES MACHADO (SUCESSÃO VICENTE) defendendo o descabimento do agravo quando a inadmissão se fundamenta em repetitivos e nos óbices das Súmulas 5 e 7/STJ;

a manutenção da decisão denegatória por exigir reexame de prova e interpretação de cláusulas; a inexistência de arrendamento e a perda de objeto decorrente de distrato; além de sustentar que a fixação da sucumbência é matéria das instâncias ordinárias.

É o relatório.

VOTO

O agravo é espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e com impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo ao exame do recurso especial, que não merece prosperar.

Nas razões de seu apelo nobre interposto com fundamento na alínea *a* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, JOAO HAROLDO apontou **(1)** violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, por não ter sido respeitado o direito de preferência do arrendatário nem promovida sua notificação prévia quando manifestada a vontade de alienar o imóvel rural; com transcrição normativa: “Art. 45 do Decreto n.º 59.566/1966. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra)”; “Art. 47 do Decreto n.º 59.566/1966. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).”; “Art. 92, § 3º, da Lei n.º 4.504/1964. 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 perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo”; **(2)** tese de que o direito de preferência do arrendatário é direito potestativo que se consolidou quando da ciência da transação com terceiro e imediata manifestação de interesse; **(3)** argumento de que o distrato posterior à ciência do arrendatário e ao ajuizamento da ação não afasta a vinculação e a irretratabilidade da promessa de venda /cessão em face do exercício da preferência, inclusive com depósito do preço de entrada; **(4)** alegação de que houve prequestionamento dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, e demonstração de repercussão geral da matéria; **(5)** pedido subsidiário de minoração dos honorários de sucumbência por inobservância dos critérios do art. 85 do CPC, fixando-se em 5% sobre o valor da causa.

Houve apresentação de contrarrazões por SUCESSÃO DE VICENTE COLARES MACHADO (SUCESSÃO VICENTE) defendendo a manutenção da extinção por perda de objeto (art. 485, VI, do CPC), a inexistência de interesse processual diante do distrato, a indivisibilidade da herança (art. 1.791 do Código Civil), a revogação das medidas liminares e o não cabimento da adjudicação pretendida, além de pleitear a negativa de seguimento ao especial.

Contextualização Fática

Trata-se de ação declaratória proposta por arrendatário de imóvel rural que alegou ter sido preterido no exercício do direito de preferência em razão de cessão de direitos hereditários a terceiro sem prévia notificação.

O Juízo de primeiro grau extinguiu o processo, sem resolução do mérito, por perda do objeto, diante de distrato celebrado e da informação de que o imóvel não mais estava disponível para venda.

O Tribunal estadual manteve a sentença, entendendo que o fato superveniente inviabilizou o exercício da preferência, ausentes os requisitos do art. 45 do Decreto-Lei nº 59.566/1966.

Os embargos de declaração foram rejeitados por inexistência de vícios e ausência de debate sobre os dispositivos legais invocados.

No recurso especial, o autor alegou violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, sustentando que o direito de preferência consolidou-se com a ciência da negociação e que o distrato não poderia afastá-lo, pleiteando ainda a redução dos honorários.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso, aplicando as Súmulas 7 e 5 do STJ. Contra essa decisão foi interposto agravo em recurso especial, no qual o recorrente insiste na natureza jurídica da controvérsia e requer o provimento do especial para reconhecer o direito de preferência ou, subsidiariamente, reduzir os honorários, tendo a parte contrária apresentado contraminuta.

Objetivo recursal

Trata-se de agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial em ação declaratória de direito de preferência em arrendamento rural, sob alegação de necessidade de reexame de provas e interpretação de cláusulas contratuais, e de recurso especial que busca a reforma do acórdão de apelação que manteve a extinção do processo por perda do objeto.

O objetivo recursal é decidir se (i) o agravo supera os óbices sumulares para permitir a apreciação do recurso especial; (ii) houve violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, no tocante ao direito

de preferência do arrendatário; **(iii)** o distrato posterior afasta a pretensão de declaração do direito de preferência e adjudicação; **(iv)** é possível, em sede especial, reduzir a verba honorária fixada nas instâncias ordinárias.

(1) Violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964.

Não há falar em violação dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei n.º 59.566/1966 nem do art. 92, § 3º, da Lei n.º 4.504/1964, pois o direito de preferência do arrendatário pressupõe a existência de efetiva manifestação de vontade do proprietário de alienar o imóvel, de modo a permitir o exercício da preempção em igualdade de condições.

No caso concreto, conforme reconhecido tanto na sentença quanto no acórdão recorrido, não se concretizou qualquer alienação do imóvel rural, visto que o compromisso particular de cessão de direitos hereditários foi posteriormente distratado, com expressa manifestação dos herdeiros e da meeira de desinteresse na venda.

A perda de objeto da ação de preferência diante do distrato da alienação decorre da própria lógica do direito material que a fundamenta. O direito de preferência, assegurado ao arrendatário rural pelo art. 92 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), confere-lhe a primazia na aquisição do imóvel arrendado em igualdade de condições com terceiros. Contudo, o exercício desse direito está intrinsecamente ligado à existência de uma alienação concreta e efetiva.

Nesse contexto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça consolidou a tese de que a superveniência de distrato do negócio de compra e venda retira a própria razão de ser da ação declaratória de direito de preferência. A extinção do processo, nesses casos, ocorre pela ausência de interesse de agir, requisito essencial para o desenvolvimento válido do processo, conforme o art. 485, VI, do Código de Processo Civil. O interesse de agir manifesta-se no binômio necessidade e adequação: a demanda judicial deve ser necessária para a obtenção do bem da vida pretendido e adequada para tal fim.

Quando o proprietário e o terceiro desfazem o contrato de compra e venda por meio de distrato, a alienação que daria ensejo ao direito de preferência deixa de existir no mundo jurídico. Com isso, desaparece o pressuposto fático e lógico da ação: a preterição do arrendatário em uma venda válida. Não havendo mais venda, não há preferência a ser exercida, tornando a tutela jurisdicional inútil e desnecessária.

A mesma lógica se aplica à obrigação de notificar o arrendatário, prevista no § 3º do art. 92 do Estatuto da Terra. O dever de comunicação prévia não é uma formalidade abstrata, mas um mecanismo para viabilizar o exercício do direito de preferência, que surge apenas quando há uma intenção firme e real de venda.

Se o negócio é desfeito, a eventual falha na notificação prévia torna-se irrelevante, uma vez que o propósito da notificação é permitir que o arrendatário cubra a proposta do terceiro. Se não há mais proposta ou negócio em andamento, não há o que cobrir. A obrigação de notificar, portanto, está condicionada à subsistência do ato de alienação.

O entendimento de que o distrato da venda acarreta a perda de objeto da ação de preferência encontra respaldo direto na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. No julgamento do AgRg no REsp 1.198.886/GO, a Corte analisou hipótese em que a discussão central era precisamente a falta de interesse de agir após a informação de distrato nos autos, firmando a tese de que, sem a efetiva alienação do bem, a ação de preferência perde seu objeto, pois o direito que se busca proteger (a aquisição do imóvel em detrimento de um terceiro) não pode mais ser exercido.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. DISTRATO . DIREITO DE PREFERÊNCIA. AUSÊNCIA DE DEPÓSITO PRÉVIO. FUNDAMENTO INCÓLUME. SÚMULA N . 283 DO STF. SIMULAÇÃO. OCORRÊNCIA. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS . INADMISSIBILIDADE. SÚMULA N. 7 DO STJ. INEXISTÊNCIA DE AFRONTA AO ART . 535 DO CPC. AUSÊNCIA DE OMISSÃO. DECISÃO MANTIDA. 1 . Inexiste afronta ao art. 535 do CPC quando o acórdão recorrido analisou todas as questões pertinentes para a solução da lide, pronunciando-se, de forma clara e suficiente, sobre a controvérsia estabelecida nos autos. 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n . 283/STF. 3. O recurso especial não comporta o exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ) .5. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no REsp 1.198.886/GO, Relator Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Julgamento: 18/12/2014, QUARTA TURMA, DJe 2/2/2015)

Em conclusão, a efetivação da venda a um terceiro é condição indispensável para o exercício do direito de preferência. Uma vez desfeito o negócio, a pretensão do arrendatário esvazia-se, levando à extinção do processo por falta de interesse processual, em conformidade com os princípios da economia processual e da própria natureza do direito de preempção.

Nesse cenário, não há que se cogitar de descumprimento do dever de notificar o arrendatário, pois a obrigação de prévia comunicação surge apenas quando configurada a intenção firme de venda, o que não se verificou.

Desse modo, a controvérsia não se enquadra na hipótese normativa invocada, tratando-se de situação fática de perda superveniente do interesse processual,

adequadamente reconhecida pelas instâncias ordinárias. Alterar essa conclusão demandaria reexame do conjunto fático-probatório, atraindo o óbice da Súmula 7/STJ, o que impede o conhecimento do especial nessa parte.

(2) e (3) O direito de preferência do arrendatário é direito potestativo e distrato posterior à ciência do arrendatário e ao ajuizamento da ação não afastaria a vinculação da promessa de venda ou cessão

As teses de que o direito de preferência do arrendatário teria natureza potestativa consolidada com a simples ciência da transação com terceiro e de que o distrato posterior ao ajuizamento da ação não afastaria a vinculação da promessa de venda ou cessão não merecem acolhimento.

O direito de preferência, assegurado pelo art. 92 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), protege o homem do campo e garante sua permanência na terra cultivada, mas seu exercício está condicionado à existência de alienação efetiva e subsistente. Trata-se de direito potestativo cujo fato gerador é a decisão do proprietário de vender o imóvel a terceiro, e não a mera intenção ou tratativa. A notificação prevista no § 3º do art. 92 é apenas o instrumento que viabiliza o exercício desse direito, cuja origem depende da concretização da venda.

No caso, conforme reconhecido pelo Tribunal de origem, não houve alienação válida nem promessa irretratável, mas apenas cessão de direitos hereditários posteriormente distratada. Com o distrato, desapareceu o pressuposto fático que poderia ensejar o exercício da preferência, tornando inaplicável a tese de consolidação do direito com a mera ciência da negociação ou de manutenção de sua eficácia após o desfazimento do negócio.

O Superior Tribunal de Justiça tem reiterado que, sem alienação efetiva, não há direito de preferência a ser exercido, pois a desistência da venda ou o distrato esvaziam o interesse processual. Em julgados como o AgRg no REsp 1.198.886/GO e o AgInt no AREsp 2.546.241/MG (2024), firmou-se que o direito de preferência somente nasce com a efetiva transcrição da venda no Registro de Imóveis, marco que evidencia a concretização do negócio e legitima o exercício da preempção.

Assim, o direito de preferência não se consolida no vazio nem decorre de mera intenção de venda. Diante da inexistência de alienação válida e do distrato subsequente, o direito de preferência do arrendatário deve ser afastado, pois inexistente suporte fático ou jurídico que autorize o exercício do direito alegado.

(4) Alegação de que houve prequestionamento dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, e demonstração de repercussão geral da matéria

A alegação de que houve prequestionamento dos arts. 45 e 47 do Decreto-Lei nº 59.566/1966 e do art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964, bem como demonstração de repercussão geral da matéria, não encontra respaldo nos autos.

Conforme se observa do acórdão recorrido, o Tribunal de origem não analisou, de forma direta e específica, os dispositivos legais invocados, limitando-se a reconhecer a perda superveniente do objeto da ação em razão do distrato do negócio jurídico e da consequente ausência de interesse processual. Não houve, portanto, debate explícito ou implícito sobre o conteúdo normativo dos artigos mencionados, o que inviabiliza o conhecimento do recurso especial pela alínea a do inciso III do art. 105 da Constituição Federal.

A jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça exige o efetivo prequestionamento da matéria para que se admita o recurso especial, nos termos das Súmulas 282 e 356 do STF e 211 do STJ. A mera menção a dispositivos legais nas razões recursais, sem que tenham sido objeto de análise pelo Tribunal de origem, não supre essa exigência.

Ademais, a invocação de “repercussão geral” é instituto próprio dos recursos extraordinários dirigidos ao Supremo Tribunal Federal, não sendo requisito ou elemento aplicável ao recurso especial, que se destina exclusivamente à uniformização da interpretação infraconstitucional.

(5) Inobservância aos critérios do art. 85 do CPC

O pedido subsidiário de minoração dos honorários de sucumbência, formulado sob a alegação de inobservância aos critérios do art. 85 do Código de Processo Civil e pleito de fixação no percentual mínimo de 5% sobre o valor da causa, não merece acolhimento.

Conforme consta da sentença e do acórdão recorrido, os honorários foram arbitrados em percentual compatível com o trabalho desenvolvido, a complexidade da causa e a conduta processual das partes. O Juízo de primeiro grau fixou a verba em 10% sobre o valor da causa, considerando que, embora o processo tenha sido extinto sem resolução do mérito, a ré deu causa à propositura da ação e houve tramitação regular até a sentença. O Tribunal estadual, ao negar provimento à apelação, majorou os honorários para 15%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, diante da atuação recursal do patrono da parte vencedora.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado de que a revisão do valor dos honorários advocatícios fixados pelas instâncias ordinárias somente é possível em hipóteses excepcionais, quando manifestamente irrisórios ou exorbitantes, o que não se verifica na espécie

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REVOGAÇÃO DO MANDATO . VALOR PROPORCIONAL AO TRABALHO DESENVOLVIDO. REDUÇÃO EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE. EXORBITÂNCIA VERIFICADA . REDUÇÃO. AGRAVO INTERNO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Na origem, tem-se insólita ação de arbitramento de honorários advocatícios contratuais movida pela cliente contra os ex-advogados . Julgada procedente a ação, foram arbitrados os honorários contratuais devidos pela promovente aos promovidos em "17% sobre o valor do proveito resultante à constituinte", sendo a autora condenada, ainda, aos ônus sucumbenciais, com honorários advocatícios de 10% sobre o valor devido. Interposta apelação pela promovente, o acórdão ora recorrido deu parcial provimento para, mantidos os ônus sucumbenciais, adequar os honorários contratuais para valor fixo. 2. Não configura ofensa aos arts . 131 e 458 do Código de Processo Civil de 1973 o fato de o Tribunal de origem, ainda que sem examinar individualmente cada um dos argumentos suscitados pela parte recorrente, adotar fundamentação contrária à pretensão da parte, suficiente para decidir integralmente a controvérsia. 3. Conforme entendimento desta Corte, "na hipótese de revogação prematura do mandato, o patrono destituído faz jus ao arbitramento de honorários de forma proporcional aos serviços efetivamente prestados até aquela data, estando a quantificação da verba devida sujeita a análise dos critérios subjetivos, mormente no que diz respeito a aferição da proporcionalidade da verba fixada com os serviços prestados" (REsp 1.866 .108/PE, Relator Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 3/5/2022, DJe de 17/5/2022). 4. Segundo a jurisprudência desta Corte, somente em hipóteses excepcionais, quando irrisório ou exorbitante o valor dos honorários advocatícios arbitrado na origem, é possível afastar o óbice da Súmula 7/STJ a fim de possibilitar sua revisão. 5 . No caso, o valor estabelecido pelas instâncias ordinárias não se mostra exorbitante e desproporcional diante das peculiaridades do caso concreto, a justificar sua reavaliação em recurso especial. 6. Agravo interno a que se nega provimento. (AglInt no REsp 1.710.180/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Julgamento: 10/9/2024, QUARTA TURMA, DJe 23/9/2024)

No caso, os percentuais de 10% e 15% mostram-se adequados e proporcionais, observando os critérios do art. 85, §§ 2º e 11, do CPC, e o trabalho desenvolvido em ambas as instâncias.

Não há, portanto, nenhuma ilegalidade ou desproporção que justifique a intervenção desta Corte. A verba honorária foi fixada dentro dos parâmetros legais e com base na razoabilidade, inexistindo violação do art. 85 do CPC.

Nessas condições, **CONHEÇO** do agravo para **CONHECER** do recurso especial, mas **NEGAR-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de SUCESSÃO VICENTE, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

Por oportuno, previno as partes de que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação às penalidades fixadas nos arts. 1.021, § 4º, ou 1.026, § 2º, ambos do CPC.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 2.992.371 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0263600-6

Número de Origem:
50000862920218210117

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JOAO HAROLDO DE FARIA DE AZAMBUJA

ADVOGADOS : LEANDRO GARCIA SOARES - RS087806

MORGANA AVILA DOS SANTOS - RS091969

AGRAVADO : VICENTE COLARES MACHADO - SUCESSÃO

REPR. POR : THAIS DELFIM MACHADO - INVENTARIANTE

ADVOGADO : ANIBAL DA ROSA GOMES FILHO - RS015389

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ARRENDAMENTO RURAL

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025