



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031372 - SP (2025/0298208-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : A E C A
AGRAVANTE : E H A
AGRAVANTE : I S
AGRAVANTE : I M P S
AGRAVANTE : I D A
AGRAVANTE : L S
AGRAVANTE : L M D A R S
AGRAVANTE : M C A B
AGRAVANTE : A H T
AGRAVANTE : A P M S
AGRAVANTE : A F S
ADVOGADOS : JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393
JOSÉ RICARDO HADDAD - SP126241
DANTE DA FONSECA CROTTI - SP250397
FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877
JOSE DE MIRANDA - SP014679
SOC. de ADV : CAMILOTTI CASTELLANI HADDAD DELLOVA CROTTI
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : O J S
ADVOGADOS : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628
ANTONIO CARLOS CIOFFI JÚNIOR - SP163415
MAURICIO JOSE ERCOLE - SP152418
ANDRÉIA DE SOUZA PINOTTI - SP210612
CARLOS EDUARDO CIOFFI FRANZINI - SP208858

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. VALOR DE AQUISIÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, reconheceu o direito de preferência do arrendatário e determinou a adjudicação do imóvel pelo preço consignado em escritura pública de compra e venda.

2. Conforme o Tribunal local, o arrendatário, autor da ação, ora recorrido, foi notificado da venda do imóvel rural arrendado apenas um dia antes da alienação do bem a terceiros, impossibilitando-o de exercer o direito de preferência. O autor depositou judicialmente o preço da alienação do imóvel

declarado na escritura pública e pleiteou a adjudicação do imóvel em seu favor.

3. O artigo 996 do CPC trata da legitimidade para interpor recurso, o que não se confunde com o tema "sub judice", referente ao interesse recursal da parte autora, ao interpor apelação, na defesa do acolhimento de pedido principal formulado na ação, que fora desacolhido em sentença, que acolhera apenas o pedido subsidiário.

4. A ausência de indicação de dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão recorrido, pertinentes ao tema objeto de questionamento no recurso especial interposto, atrai o óbice da Súmula 284 do STF, impedindo o conhecimento do recurso especial pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. Não sendo o conteúdo normativo mencionado no recurso especial suficiente para amparar a tese recursal, verifica-se o "*óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial*", que incide "*quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso; e quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, exigiria a combinação com outros dispositivos legais*" (AREsp 2.319.383, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 10/05/2023).

6. A tese de falta de interesse recursal do autor na apelação interposta não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem. A ausência de debate e decisão, no acórdão recorrido, sobre o tema tratado no recurso especial impede o reconhecimento do prequestionamento, mesmo na modalidade ficta, pelo Superior Tribunal de Justiça, salvo se a parte demonstrar que, cumulativamente, suscitou o tema em embargos de declaração; o Tribunal local mesmo assim dele não tratou, quando devia tê-lo feito; e, em seu recurso especial, alegou-se a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, como definido pela Corte Especial desta eg. Corte (AgInt nos EAREsp 2.436.858/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024).

7. A alegação de violação ao artigo 92, § 3º, da Lei 4.504/1964, sob o argumento de que a notificação extrajudicial enviada ao arrendatário teria sido válida e suficiente para viabilizar o exercício do direito de preferência, contrariamente ao que concluiu a esse respeito o Tribunal local, demanda a incursão deste Tribunal Superior em matéria de natureza fático-probatória, cujo reexame é vedado em sede de recurso especial, para eventualmente modificar-se a moldura fática delineada no acórdão recorrido. Aplicação, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

8. Ao deferir a adjudicação do imóvel rural pelo preço referido na escritura pública, o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência uniformizada pelas duas Turmas que integram a Segunda Seção deste Tribunal: "*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*" (AgInt no AREsp 2.482.774/GO, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 28/6/2024). Aplicação, no ponto, da Súmula 83 do STJ.

9. Agravo conhecido 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 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

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

Brasília, 25 de maio de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3031372 - SP(2025/0298208-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **A E C A**
AGRAVANTE : **E H A**
AGRAVANTE : **I S**
AGRAVANTE : **I M P S**
AGRAVANTE : **I D A**
AGRAVANTE : **L S**
AGRAVANTE : **L M D A R S**
AGRAVANTE : **M C A B**
AGRAVANTE : **A H T**
AGRAVANTE : **A P M S**
AGRAVANTE : **A F S**
ADVOGADOS : **JOSÉ RENATO CAMILOTTI - SP184393**
JOSÉ RICARDO HADDAD - SP126241
DANTE DA FONSECA CROTTI - SP250397
FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877
JOSE DE MIRANDA - SP014679
SOC. de ADV : **CAMILOTTI CASTELLANI HADDAD DELLOVA CROTTI**
SOCIEDADE DE ADVOGADOS
AGRAVADO : **O J S**
ADVOGADOS : **ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628**
ANTONIO CARLOS CIOFFI JÚNIOR - SP163415
MAURICIO JOSE ERCOLE - SP152418
ANDRÉIA DE SOUZA PINOTTI - SP210612
CARLOS EDUARDO CIOFFI FRANZINI - SP208858

EMENTA

DIREITO CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA DE IMÓVEL RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. VALOR DE AQUISIÇÃO. RECURSO NÃO CONHECIDO.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que, em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, reconheceu o direito de

preferência do arrendatário e determinou a adjudicação do imóvel pelo preço consignado em escritura pública de compra e venda.

2. Conforme o Tribunal local, o arrendatário, autor da ação, ora recorrido, foi notificado da venda do imóvel rural arrendado apenas um dia antes da alienação do bem a terceiros, impossibilitando-o de exercer o direito de preferência. O autor depositou judicialmente o preço da alienação do imóvel declarado na escritura pública e pleiteou a adjudicação do imóvel em seu favor.

3. O artigo 996 do CPC trata da legitimidade para interpor recurso, o que não se confunde com o tema "sub judice", referente ao interesse recursal da parte autora, ao interpor apelação, na defesa do acolhimento de pedido principal formulado na ação, que fora desacolhido em sentença, que acolhera apenas o pedido subsidiário.

4. A ausência de indicação de dispositivos de lei federal que teriam sido violados pelo acórdão recorrido, pertinentes ao tema objeto de questionamento no recurso especial interposto, atrai o óbice da Súmula 284 do STF, impedindo o conhecimento do recurso especial pela alínea "a" do art. 105, III, da Constituição Federal.

5. Não sendo o conteúdo normativo mencionado no recurso especial suficiente para amparar a tese recursal, verifica-se o "*óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial*", que incide "*quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso; e quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, exigiria a combinação com outros dispositivo legais*" (AREsp 2.319.383, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 10/05/2023).

6. A tese de falta de interesse recursal do autor na apelação interposta não foi objeto de análise pelo Tribunal de origem. A ausência de debate e decisão, no acórdão recorrido, sobre o tema tratado no recurso especial impede o reconhecimento do prequestionamento, mesmo na modalidade ficta, pelo Superior Tribunal de Justiça, salvo se a parte demonstrar que, cumulativamente, suscitou o tema em embargos de declaração; o Tribunal local mesmo assim dele não tratou, quando devia tê-lo feito; e, em seu recurso especial, alegou-se a violação ao art. 1.022 do Código de Processo Civil, como definido pela Corte Especial desta eg. Corte (AgInt nos EAREsp 2.436.858/SP, Relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024).

7. A alegação de violação ao artigo 92, § 3º, da Lei 4.504/1964, sob o argumento de que a notificação extrajudicial enviada ao arrendatário teria sido

válida e suficiente para viabilizar o exercício do direito de preferência, contrariamente ao que concluiu a esse respeito o Tribunal local, demanda a incursão deste Tribunal Superior em matéria de natureza fático-probatória, cujo reexame é vedado em sede de recurso especial, para eventualmente modificar-se a moldura fática delineada no acórdão recorrido. Aplicação, no ponto, da Súmula 7 do STJ.

8. Ao deferir a adjudicação do imóvel rural pelo preço referido na escritura pública, o acórdão recorrido está em conformidade com a jurisprudência uniformizada pelas duas Turmas que integram a Segunda Seção deste Tribunal: "*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*" (AgInt no AREsp 2.482.774/GO, Relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 14/5/2024, DJe de 28/6/2024). Aplicação, no ponto, da Súmula 83 do STJ.

9. Agravo conhecido para não conhecer do recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por A. E. C. A. e OUTROS contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no artigo 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado:

"APELAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. ARRENDAMENTO RURAL. ALIENAÇÃO A TERCEIRO. DIREITO DE PREFERÊNCIA.

1- Autor arrendatário que teve seu direito de preferência negado pelos réus arrendantes.

2- Conjunto fático-probatório dos autos que evidenciou que o imóvel rural arrendado foi vendido a terceiro por escritura pública lavrada um dia após a notificação de venda encaminhada pelos réus arrendantes ao arrendatário.

3- Alienação do imóvel arrendado que impossibilitou o exercício do direito de preferência pelo arrendatário.

4- Autor depositou judicialmente o preço de alienação do imóvel rural declarado em escritura pública e pretendeu a adjudicação do bem em seu favor. Inteligência das regras do artigo 92, §§ 3º e 4º do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64).

5- Notificação de venda do imóvel rural arrendado encaminhada ao autor um dia antes da alienação do bem pelos réus a terceiro. Impossibilidade do exercício do direito de preferência pelo autor arrendatário nitidamente configurada.

6- Adjudicação do bem arrendado pelo arrendatário que se impõe pelo preço ajustado na escritura pública. Precedentes do STJ.

7- Sentença reformada. Recurso de apelação provido. Recurso adesivo não provido, com determinação.

8- Tese de julgamento: o direito de preferência em contrato de arrendamento rural é irrenunciável e a cláusula contratual que prevê renúncia é nula. O arrendatário tem direito à adjudicação do imóvel rural pelo preço da escritura pública." (e-STJ, fl. 364)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, a parte recorrente alega violação dos seguintes dispositivos da legislação federal, com as respectivas teses:

(I) Artigo 996 do Código de Processo Civil, pois teria faltado interesse recursal ao apelante, dado que a sentença teria acolhido seu pedido subsidiário, de modo que não seria possível ao recorrente, na condição de vencedor parcial, insurgir-se contra o *decisum*, e deveria o Tribunal local ter reconhecido a falta de interesse recursal, não analisando o mérito do recurso;

(II) Artigo 92, § 3º, da Lei 4.504/1964, pois a notificação extrajudicial recebida pelo arrendatário seria suficiente para lhe dar conhecimento da venda, iniciando-se o prazo de trinta dias para exercer o direito de preferência, sem exigir detalhamento de condições negociais; assim, a conclusão do acórdão recorrido teria violado o sentido literal e teleológico da norma.

(III) Artigo 92, § 3º, da Lei 4.504/1964, porque a adjudicação pelo preço lançado na escritura pública não asseguraria a “igualdade de condições”, uma vez que o negócio teria sido celebrado por um valor significativamente superior, configurando enriquecimento sem causa do arrendatário.

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

Trata-se, na origem, de ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, julgada procedente pelo TJSP. Inconformada, a parte demandada interpôs o recurso ora em exame.

O recurso não comporta provimento.

Quanto ao artigo 996 do CPC, a parte recorrente defende que o TJSP não poderia ter examinado o mérito do recurso de apelação, pois faltaria interesse recursal ao apelante, porque a sentença acolhera seu pedido subsidiário — de extensão do prazo de permanência no imóvel —, de modo que deveria o Tribunal local ter reconhecido a falta de interesse recursal, não analisando o mérito do recurso.

O dispositivo invocado assim estabelece:

Art. 996. O recurso pode ser interposto pela parte vencida, pelo terceiro prejudicado e pelo Ministério Público, como parte ou como fiscal da ordem jurídica.

Parágrafo único. Cumpre ao terceiro demonstrar a possibilidade de a decisão sobre a relação jurídica submetida à apreciação judicial atingir direito de que se afirme titular ou que possa discutir em juízo como substituto processual.

Como se percebe, o dispositivo trata de tema diverso (legitimidade para interpor recurso), que não se confunde com o interesse recursal da parte autora na defesa do acolhimento de pedido principal, desacolhido em sentença, que acolhera somente o pedido subsidiário.

Sobre a falta de indicação de dispositivo de lei federal que teria sido violado pelo acórdão recorrido, com adequada e específica fundamentação a respeito, de modo a provocar deficiência na argumentação recursal e óbice à admissibilidade do recurso pela alínea "a" do

art. 105, III, da Constituição Federal, com aplicação da Súmula 284 do STF, confirmam-se, *mutatis mutandis*:

"5. No que diz respeito à tese de "perecimento do objeto da ação" (fl. 264), cumpre observar que **a parte recorrente não amparou o inconformismo na ofensa a qualquer lei federal.** Destarte, a ausência de indicação do dispositivo legal tido por violado implica deficiência de fundamentação do recurso especial, atraindo a **incidência da Súmula 284/STF.**" (AgInt no AREsp n. 2.281.312/CE, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 11/9/2023, DJe de 14/9/2023, grifos nossos.)

"1. **O conteúdo normativo** do art. 421 do Código Civil **não é suficiente para amparar a tese defendida no recurso especial**, visto que o dispositivo legal invocado expressa um princípio básico das relações contratuais, consubstanciado no respeito aos limites da função social do contrato. Incide, portanto, o óbice da Súmula 284/STF." (AgInt no AREsp n. 2.707.612/RS, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 28/10/2024, DJe de 5/11/2024.)

"Segundo a jurisprudência do STJ, o óbice de ausência de comando normativo do artigo de lei federal apontado como violado ou como objeto de divergência jurisprudencial incide nas seguintes situações: **quando não tem correlação com a controvérsia recursal, por versar sobre tema diverso**; e quando sua indicação não é apta, por si só, para sustentar a tese recursal, seja porque o dispositivo legal tem caráter genérico, seja porque, embora consigne em seu texto comando específico, **exigiria a combinação com outros dispositivo legais.**" (AREsp n. 2.319.383, Ministra Maria Thereza de Assis Moura, DJe de 10/05/2023.)

Não obstante, quanto à tese de falta de interesse recursal, incide o óbice referente à ausência de prequestionamento (Súmula 211), dado que o Tribunal local não tratou do tema invocado no recurso especial. Não tendo a Corte de origem decidido o tema, não cabe reconhecer como preenchido o requisito do prequestionamento. Sobre o tema, cito julgados desta eg. Corte:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. CONTRATO VERBAL DE SERVIÇO DE PUBLICIDADE E MARKETING. VEDAÇÃO DE VEICULAÇÃO DA CRIAÇÃO DO AUTOR FORA DO ESTADO EM QUE FOI FIRMADO O CONTRATO. RESTRIÇÃO NÃO RECONHECIDA PELO TRIBUNAL. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO DA LEI 9.610/98. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO DESPROVIDO.

1. **Não enseja a interposição de recurso especial matéria que não tenha sido debatida no acórdão recorrido e sobre a qual não tenham sido opostos embargos de declaração, a fim de suprir eventual omissão. Ausente o indispensável prequestionamento, aplicam-se, por analogia, as Súmulas 282 e 356 do STF.**

2. "O prequestionamento implícito pressupõe que a Corte local decida a matéria com base nos dispositivos legais tidos por violados, ainda que não lhes faça menção expressa, o que não ocorreu no presente caso" (AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp 1.430.535/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, DJe de 3.10.2019).

3. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.564.234/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 28/3/2022, DJe de 3/5/2022 - grifos nossos.)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE ACORDO FIRMADO POR TERCEIROS. IMPROCEDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA OCORRÊNCIA DE VÍCIO PARA DESCONSTITUIR ACORDO. ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO ADEQUADA. ART. 849 DO CC/2002. ROL EXEMPLIFICATIVO. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Consoante as regras de distribuição do ônus probatório, atribui-se ao autor o ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito, e ao réu, os fatos extintivos, modificativos ou impeditivos do direito do autor, nos termos do art. 373, I e II, do CPC/2015 (art. 333, I e II, do CPC/73).

2. Ao analisar as provas produzidas nos autos, o Tribunal de origem consignou expressamente que o autor não se desincumbiu de comprovar os fatos constitutivos do direito alegado, não havendo que se falar em indevida distribuição do ônus da prova no caso.

3. Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento.

4. O prequestionamento implícito, para fins de conhecimento do recurso especial, verifica-se apenas quando a questão tenha sido decidida no acórdão recorrido, ainda que sem a explícita indicação dos dispositivos de lei que o fundamentaram, o que não ocorreu no caso.

5. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.694.758/MS, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 17/5/2021, DJe de 18/6/2021 - grifos nossos)

Não cabe confundir falta de menção a determinado dispositivo de lei, numeralmente, no acórdão recorrido (prequestionamento implícito), com falta de debate e decisão sobre determinado tema no mesmo acórdão (prequestionamento inexistente). A propósito, "*no EREsp n. 134.208/SP, da Corte Especial, foi consagrado o entendimento de que o prequestionamento prescinde da menção dos dispositivos legais, situação denominada 'prequestionamento implícito' pela doutrina e jurisprudência. Contudo, referido paradigma adota a mesma premissa utilizada pelo acórdão ora embargado, no sentido de que a questão jurídica deve ter sido abordada na instância ordinária*" (AgInt nos EAREsp 532.017/PR, Relator Ministro Jorge Mussi, Corte Especial, julgado em 13/11/2018, DJe de 21/11/2018).

Confira-se a redação do CPC sobre o chamado prequestionamento implícito:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, **ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.**

Conforme a Corte Especial do STJ, para o reconhecimento do prequestionamento ficto, de modo a permitir ao Tribunal Superior considerar existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade, impõe-se ao recorrente alegar, no recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC. Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. APLICAÇÃO DE REGRAS TÉCNICAS DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO ESPECIAL. SIMILITUDE FÁTICO-JURÍDICO. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. INDICAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1022 DO CPC. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não cabe, em embargos de divergência, reexaminar os pressupostos de conhecimento do recurso especial, para extrair conclusão diversa a respeito da incidência de óbices.

2. "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 n. 1.639.314/MG, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 4/4/2017, DJe de 10/4/2017).
3. Agravo interno ao qual se nega provimento.
(AgInt nos EAREsp n. 2.436.858/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Corte Especial, julgado em 22/10/2024, DJe de 25/10/2024 - grifos nossos)

No caso em foco, o Tribunal local não tratou do tema, nem é possível aplicar-se a previsão de prequestionamento implícito, prevista no art. 1.025 do CPC, dado que não foram opostos embargos declaratórios demandando exame do tema, nem, ausente exame em acórdão de embargos, se suscitou, no recurso especial, violação ao art. 1.022 do CPC.

Quanto ao artigo 92, § 3º, da Lei 4.504/1964, a tese recursal é de que a notificação extrajudicial recebida pelo arrendatário seria suficiente para lhe dar conhecimento da venda, iniciando-se o prazo de trinta dias para exercer o direito de preferência, sem exigir detalhamento de condições negociais; e de que a adjudicação pelo preço lançado na escritura pública não asseguraria a "igualdade de condições", uma vez que o negócio teria sido celebrado por um valor significativamente superior, configurando enriquecimento sem causa do arrendatário.

A Lei 4.504/1964 assim dispõe:

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.

[...]

§ 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 perempção 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.

Sobre o tema da ciência da venda do imóvel rural, com possibilidade ou não de o arrendatário exercer o direito de preferência, o acórdão recorrido assim dispôs (grifos nossos):

A priori, observo que é incontroverso nos autos que (1) o contrato entabulado entre as partes é de arrendamento rural e que (2) o caso concreto deve ser analisado sob a luz das regras da Lei 4.504/64 e do Decreto nº 59.566/66.

A partir das premissas acima relacionadas, o desfecho da lide, na hipótese dos autos, resolve-se com a apreciação do conjunto fático-probatório dos autos que desvelou que **o autor apelante foi notificado pelos réus apelados acerca da venda do imóvel em 1/8/2023 (fls. 179/180) e que o imóvel foi alienado pelos réus apelados no dia seguinte, ou seja, 2/8/2023 conforme escritura de compra e venda acostada aos autos que, inclusive, consigna que o ITBI foi recolhido em 1/8/2023, ou seja, no mesmo dia em que houve a notificação de venda do imóvel (fls. 30/35).**

Logo, **tem razão o apelante quando afirma que não poderia exercer seu direito de preferência.** É verdade, como afirmado pelo Juízo a quo, que o autor apelante tomou ciência da venda do imóvel. Entretanto, **o seu direito de preferência, obviamente, foi negado pelos réus, uma vez que o autor apelante não teria qualquer chance de exercer seu direito de**

preferência diante dos elementos de prova acostados aos autos que deram conta de que a alienação do imóvel ocorreu praticamente na mesma data em que houve a notificação da venda, como pode se depreender do tempo do pagamento do ITBI.

Em que pese a fundamentação do Juízo a quo, **a notificação de venda de fls. 179/180 é imprestável para fins de garantir o irrenunciável direito de preferência do autor.** De outra parte, destaco as razões de decidir do Juízo a quo quando reconhece o direito de preferência do autor e a nulidade de cláusula contratual de renúncia, ao afirmar que “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. Diante disso, o autor defende que a cláusula 12ª é nula, e que não há falar-se em renúncia ao direito de preferência, inclusive com base no artigo 13 do Decreto 59.566/66. E, de fato, há de se reconhecer que as normas legais atinentes ao contrato de arrendamento rural gozam de natureza cogente, não podendo, por regra, ser afastadas por meio da vontade dos negociantes. Conforme bem ensina Giselda Maria Fernandes Novaes Hironaka, “tendo essas normas das quais falamos um cunho protetivo em favor do produtor rural, observa-se que o STJ possui atuação forte na garantia da imperatividade dessas regras, sobretudo as contidas no Decreto n. 59.566/66 sobre arrendamento rural. Aliás, o decreto é expresso, em seu art. 2º, no sentido de que as normas protetivas previstas nele são irrenunciáveis” (BRASIL, 1966). Assim, de rigor reconhecer a nulidade da cláusula 12ª do contrato celebrado, sendo de rigor a observância do direito de preferência, nos moldes do artigo 92, § 3º do Estatuto da Terra.” (grifei).

Assim, **nula é a cláusula contratual que previu renúncia do autor quando ao seu direito de preferência garantido pelo artigo 92, § 3º do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64):** “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.”.

De uma simples leitura do dispositivo acima transcrito é possível concluir, sem qualquer esforço intelectual qualificado que, **pela análise da prova dos autos, o direito de preferência foi negado pelos réus que deram conhecimento da venda do imóvel ao autor em 1/8/2023, pagaram o ITBI no mesmo dia e consignaram a alienação em escritura pública no dia seguinte, 2/8/2023.**

O direito de preferência do autor em adquirir o imóvel deve ser garantido (artigo 92, § 3º do Estatuto da Terra) e, diante do depósito do preço, o pedido de adjudicação do bem pelo preço consignado pelos vendedores na escritura pública deve ser deferido (artigo 92, § 4º do Estatuto da Terra), anulando-se, obviamente, a alienação anteriormente realizada pelos réus.

Sobre o tema, as alegações de violação pressupõem rediscussão quanto à viabilização ou não do exercício do direito de preferência pelos réus ao autor no caso "sub judice" pela notificação que lhe foi encaminhada, tema que envolve necessariamente a incursão em matéria de natureza fático-probatória, imprópria em sede de recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ. Somente por meio de uma tal incursão é que se poderia reexaminar o tema, em especial quanto à assertiva do acórdão recorrido de que, no contexto "sub judice", *"a notificação de venda de fls. 179/180 é imprestável para fins de garantir o irrenunciável direito de preferência do autor"*.

A alegação de violação aos dispositivos acima citados envolve, em resumo, uma suposta valoração não ideal dos fatos e da prova produzida nos autos, feita pelo Tribunal de origem, a qual, se mais adequadamente promovida, poderia ter levado a um julgamento distinto.

Ocorre que não é possível a esta Corte Superior modificar a conclusão do acórdão recorrido sem promover um amplo reexame de fatos e provas, o que é impróprio em sede de recurso especial (Súmula 7 do STJ).

Sobre o tema, confira-se, *mutatis mutandis*:

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.

(AgInt no AREsp n. 2.546.241/MG, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 16/9/2024, DJe de 1/10/2024, grifos nossos.)

No caso em foco, o Tribunal local, de modo assemelhado, concluiu que não houve a comprovação da notificação prevista pelo § 3º do art. 92 da Lei 4.504/1964 de modo a viabilizar o exercício do direito de preferência do arrendatário rural, porque "a notificação de venda de fls. 179/180" seria imprestável para tanto.

Embora a parte recorrente sustente violação a dispositivos de lei federal, verifica-se que o cerne da controvérsia é de natureza fático-probatória. A redação do dispositivo invocado como violado no recurso especial demonstra que ele trata de um tema em abstrato, sendo insuficiente, por si só, para acolhimento da tese recursal sem que se proceda a um amplo revolvimento dos fatos e provas pertinentes ao ocorrido, especificamente no contexto "sub judice".

Quanto ao valor a ser pago pelo arrendatário rural para adjudicar o imóvel, o recurso especial não comporta juízo positivo de admissibilidade, seja por violação de lei federal (alínea "a"), seja por divergência jurisprudencial (alínea "c"), dado que o acórdão recorrido está em harmonia com a jurisprudência uniformizada pelo STJ, como evidenciam os seguintes julgados:

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 n. 1.175.438/PR, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 25/3/2014, DJe de 5/5/2014, grifos nossos.)

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, grifos nossos.)

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, grifos nossos.)

Não encontrando ressonância na jurisprudência desta eg. Corte, é caso de não conhecimento do recurso especial no ponto, por aplicação da Súmula 83 do STJ, *mutatis mutandis* ("*Não se conhece do recurso especial pela divergência, quando a orientação do Tribunal se firmou no mesmo sentido da decisão recorrida*").

Embora desacolhido o recurso, não cabe a majoração de honorários advocatícios, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, porque já fixados contra a parte recorrente pelo Tribunal local no teto legal ("20% do valor atualizado da causa").

Ante o exposto, conheço do agravo para não conhecer do recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 3.031.372 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0298208-3

Número de Origem:
10036376520238260347

Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026

SEGREDO DE JUSTIÇA

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : A E C A

AGRAVANTE : E H A

AGRAVANTE : I S

AGRAVANTE : I M P S

AGRAVANTE : I D A

AGRAVANTE : L S

AGRAVANTE : L M D A R S

AGRAVANTE : M C A B

AGRAVANTE : A H T

AGRAVANTE : A P M S

AGRAVANTE : A F S

ADVOGADOS : JOSÉ RICARDO HADDAD - SP126241

DANTE DA FONSECA CROTTI - SP250397

JOSÉ RENATO CAMIOTTI - SP184393

FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877

JOSE DE MIRANDA - SP014679

SOC. de CAMIOTTI CASTELLANI HADDAD DELLOVA CROTTI

ADV. SOCIEDADE DE ADVOGADOS

AGRAVADO : O J S

ADVOGADOS : ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO - SP098628

ANTONIO CARLOS CIOFFI JÚNIOR - SP163415

MAURICIO JOSE ERCOLE - SP152418

ANDRÉIA DE SOUZA PINOTTI - SP210612

CARLOS EDUARDO CIOFFI FRANZINI - SP208858

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 19/05/2026 a 25/05/2026, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 25 de maio de 2026