



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 5003987-21.2021.8.24.0020/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

APELANTE: EVANDRO AFONSO MILANEZE (AUTOR)

ADVOGADO(A): RICARDO BORTOLOTTO MARTINELLO (OAB SC049988)

APELADO: RAFAEL BROGNOLI PALADINI (RÉU)

ADVOGADO(A): HENRIQUE DESTRO LOCKS (OAB SC027702)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE AJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INDEFERIMENTO DA INICIAL, POR FALTA DE CONDIÇÃO DA AÇÃO (INTERESSE PROCESSUAL).

RECURSO DO AUTOR.

PRETENDIDA A ADJUDICAÇÃO COM BASE NO DIREITO DE PREEMPÇÃO PREVISTO NO ART. 92, §§ 3º E 4º, DO ESTATUTO DA TERRA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO EM CURSO QUANDO DA PERDA DO BEM PELO PROPRIETÁRIO PARA A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA CREDORA (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). VENDA DIRETA DO IMÓVEL PELO BANCO AO RÉU/APELADO. CIRCUNSTÂNCIA QUE NÃO AFASTA, EM TESE, O DIREITO DE AÇÃO TAL COMO PRETENDIDO PELO AUTOR. AUSÊNCIA DE DISPOSIÇÃO NESSE SENTIDO. INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA DA NORMATIVA INCABÍVEL. PREVALÊNCIA DA FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. *"SEM TER O LEGISLADOR RESTRINGIDO AS FORMAS DE ALIENAÇÃO DAS QUAIS EXSURGIRIA O DIREITO DE PREFERÊNCIA, INVIÁVEL EXCLUIR DO SEU ALCANCE A ALIENAÇÃO COATIVA OU JUDICIAL. RECONHECIMENTO DA INCIDÊNCIA DA REGRA DO ART. 92 DA LEI 4.505/64 A QUALQUER DAS ESPÉCIES DE ALIENAÇÃO, DESDE QUE ONEROSA, TENDO EM VISTA INSERIR-SE, DENTRE OS SEUS REQUISITOS, O ADIMPLEMENTO DO PREÇO PAGO PELOS TERCEIROS"* (STJ, RESP N. 1.148.153/MT, RELATOR MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, JULGADO EM 20/3/2012, DJE DE 12/4/2012).

SENTENÇA CASSADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA REGULAR PROCESSAMENTO.

RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

ACÓRDÃO



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 4ª Câmara de Direito Civil do Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina decidiu, por unanimidade, conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para cassar a sentença impugnada e determinar o retorno dos autos para regular processamento. O pedido constante na petição do evento 31 foi indeferido, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Florianópolis, 14 de novembro de 2024.

Documento eletrônico assinado por **SELDO DE OLIVEIRA, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **5396381v7** e do código CRC **4a344dee**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SELDO DE OLIVEIRA
Data e Hora: 19/11/2024, às 16:49:17

5003987-21.2021.8.24.0020

5396381.V7



**ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

APELAÇÃO Nº 5003987-21.2021.8.24.0020/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

APELANTE: EVANDRO AFONSO MILANEZE (AUTOR)

ADVOGADO(A): RICARDO BORTOLOTO MARTINELLO (OAB SC049988)

APELADO: RAFAEL BROGNOLI PALADINI (RÉU)

ADVOGADO(A): HENRIQUE DESTRO LOCKS (OAB SC027702)

RELATÓRIO

A bem dos princípios da celeridade e da economia processual, adoto o relatório elaborado na sentença, *verbis* (evento 19/origem):

Trato de Ação de Adjudicação Compulsória ajuizada por EVANDRO AFONSO MILANEZE contra RAFAEL BROGNOLI PALADINI, ambos qualificados.

Alega a parte Autora que exerce a posse do imóvel de matrícula 90.165 (Evento 1 - Anexo 4) desde o ano de 2002, realizando neste, atividade agrícola, e que no ano de 2020 fora surpreendido com uma notificação extrajudicial requerendo a desocupação do imóvel, em razão da compra do bem pela parte ré.

Por possuir contrato de arrendamento firmado com o antigo proprietário, busca por meio desta ação a adjudicação compulsória do imóvel em razão de seu direito de preferência, previsto no art. 92, § 4º, da Lei 4504/64.

O juiz Júlio César Bernardes, entendendo pela falta de interesse processual, por conta da impossibilidade jurídica do pedido, assim decidiu:

*Ante o exposto, com fulcro no art. 330, inciso III, do Código de Processo Civil, **INDEFIRO** a Petição Inicial, e por consequência, JULGO EXTINTO o feito, o que faço com fundamento no art. 485, inciso I, do Código de Processo Civil.*

Custas pela parte Autora.

Sem honorários, porquanto não estabelecida a triade processual.

Apelou o autor, no evento 31/origem, fazendo longa explanação sobre as matérias fáticas e jurídicas discutidas no feito e aduzindo, em resumo, que: **a)** compete ao réu suscitar a tese adotada na sentença; **b)** mesmo que muitas vezes sob outro nome, é comum que se intente a adjudicação compulsória em casos desse jaez; **c)** não pretende ver reconhecida a nulidade ou anulação de relação jurídica alguma, já que "A presente ação, uma vez julgado procedente o pedido nela constante, em nada comprometerá a validade – e, por isso, como será até esquematizado, interesse nenhum tem a CEF sobre esta demanda – das relações jurídicas formadas atinentes ao imóvel em questão; na realidade, o que se busca com a 'adjudicação compulsória' do bem é a formação, por imposição judicial, de nova relação jurídica: desta vez, entre apelante e apelado" (p. 5); **d)** a propriedade fiduciária da coisa não desnatura a prevalência do contrato de arrendamento e o direito de preferência previsto no art. 92, § 3º, da Lei 4.504/1964; **e)** sempre trabalhou no terreno *sub judice*, cumprindo a função social da posse, conforme será demonstrado na fase instrutória; **f)** assim, "iniciado o exercício possessório, pelo apelante, em 2002, a posterior constituição de propriedade fiduciária (2012), entre arrendador e terceiro, sobre o imóvel, nada afetou a



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

validade do arrendamento rural; e, assim, também hígidos permanecem os direitos de preferência e de sequela – este, intimamente vinculado à presente ação – titulados pelo arrendatário (apelante)" (p. 15); g) há de se observar a "prevalência da regulação específica destinada ao Direito Agrário – em que se inclui a Lei nº 4.504/1964 – sobre cláusulas gerais do Direito Civil, eventual e aparentemente aplicáveis ao caso concreto, desde que mais favoráveis ao arrendatário – ou seja: na hipótese dos autos, ao apelante" (p. 19); h) "considerando a Lei nº 4.504/1964, independentemente do ânimo do arrendador, havendo interesse de venda do imóvel arrendado no curso da relação jurídica fomentada pelo arrendamento rural, deve primeiro oferecê-lo ao arrendatário; e, ainda, uma vez anunciado o bem previamente a terceiros, e com sucesso, não pode deixar, o arrendador, de proporcionar ao arrendatário o pagamento do exato valor ofertado por aquele que não integra o contrato agrário. É direito eventual (ou condicional), porque seu nascimento decorre de evento futuro e incerto: da vontade do arrendador de alienar o imóvel objeto do negócio. Além do mais, é real (ou obrigacional com eficácia real), tendo em vista sua fonte normativa direta (art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964) – inclusive irrenunciável pelo arrendatário, como se viu no item anterior deste recurso – e consequências em caso de inobservância: preenchida a condição (interesse de venda do bem pelo arrendador), decorre diretamente da lei o direito de preferência do arrendatário na aquisição do imóvel arrendado; oponível contra o arrendador, querendo este ou não, e, se desrespeitado, com aptidão para gerar o direito de sequela, igualmente previsto diretamente na legislação (art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964), pouco importando a forma de expropriação do bem arrendado; tampouco a boa ou má-fé do terceiro adquirente" (p. 22-23); i) "independentemente da existência de constrições, prévias ou não ao arrendamento, lançadas na matrícula no imóvel arrendado – como se viu no item (2) propriedade fiduciária deste recurso –, mantém o arrendatário o direito de resgatar o bem, cumpridos os requisitos legais (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964), ainda que seu domínio passe por sucessivos titulares, independentemente do motivo que levara o arrendador a perder a sua propriedade – como a consolidação da propriedade em favor de instituição financeira, com posterior venda a terceiro" (p. 27); j) tanto o apelado como a instituição financeira tinham conhecimento de que o imóvel estava ocupado à época da venda. Ao final, pediu, "em caráter de urgência, ao Excelentíssimo Senhor Desembargador Relator, valendo-se do poder geral de cautela, a emissão de ordem para a expedição de ofício ao 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC, a fim de que conste, na matrícula nº 90.165, referente ao imóvel litigioso, averbação acerca da propositura da presente ação", e, "no mérito, o provimento do recurso, com a determinação de baixa dos autos à origem, para o regular processamento do feito" (p. 40).

Contrarrazões no evento 40/origem, pela confirmação da sentença.

O recurso foi recebido no duplo efeito (evento 8).

VOTO

1 Admissibilidade

Por meio da decisão de evento 8 já se reconheceu o preenchimento dos pressupostos de admissibilidade recursal, razão pela qual ratifico o recebimento do reclamo.

2 Mérito



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O autor intentou ação de adjudicação compulsória do imóvel matriculado sob n. 90.165 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC.

Constou da exordial (evento 1/origem): **(i)** o autor começou a trabalhar nas terras em 2002, cultivando e exercendo atividades agrícolas; **(ii)** em 2013 e 2018 pactuou com o então proprietário do bem, André Ademar Milanez, o arrendamento do imóvel; **(iii)** diante do não pagamento de dívidas, em janeiro de 2019 consolidou-se a propriedade do bem em favor da credora fiduciária (Caixa Econômica Federal); **(iv)** em 16/7/2020, o imóvel foi alienado diretamente ao apelado, Rafael Brognoli Paladini; **(v)** as partes passaram a litigar em demanda possessória conexa, n. 5016827-97.2020.8.24.0020; **(vi)** naquela ação, depositou o valor despendido pelo aqui demandado, "*a fim de cumprir antecipadamente requisito indispensável à procedência desta demanda*" (p. 8).

O embasamento jurídico da ação, em linhas gerais, cinge-se ao direito de preferência previsto no § 4º do art. 92 da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra), afirmando o autor/apelante não ter sido notificado acerca de nenhuma das transferências de titularidade, o que impossibilitou a aquisição do imóvel e, agora, permite o direito de resgate.

Dispõe o mencionado art. 92:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

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

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado.. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento 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 preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria. observado o disposto em lei.

Com efeito, apoiando-se em contratos de arrendamentos (averbados ou não), é comum que se socorra do Poder Judiciário para "fazer valer" o direito de preempção, que "*tem por objetivo a permanência do arrendatário no exercício de sua atividade rural,*



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proporcionando a aquisição da terra por quem nela trabalha, tornando-a produtiva" (STJ, REsp n. 1.566.006/RS, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 13/9/2016).

A título exemplificativo, veja-se julgado deste Tribunal:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE PREEMPÇÃO E ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. PROCEDÊNCIA PARCIAL.

ILEGITIMIDADE ATIVA. INSUBSISTÊNCIA. PROVA ORAL PRODUZIDA SUFICIENTE A CONVENCER DA TITULARIDADE DO ARRENDAMENTO RURAL FIRMADO NA FORMA VERBAL.

ILEGITIMIDADE PASSIVA QUE IGUALMENTE NÃO PROSPERA. ADQUIRENTE DO IMÓVEL QUE TERÁ SEU DIREITO DE PROPRIEDADE ATINGIDO PELA PREEMPÇÃO PERSEGUIDA.

MÉRITO. SUPOSTO TÉRMINO DO ARRENDAMENTO ANTES DA VENDA DO IMÓVEL, COM ÚLTIMA SAFRA FEITA A REVELIA DOS RÉUS QUE NÃO CONVINCE. PROVA SUFICIENTE DE QUE OS REQUERIDOS RECEBERAM O PREÇO PELO ÚLTIMO PLANTIO. RECONHECIMENTO, QUANTO POUCO, DE ARRENDAMENTO TÁCITO EM RELAÇÃO AO ÚLTIMO CULTIVO, NO VIGOR DO QUAL HOVE A VENDA. AUSÊNCIA DE PROVA DA NOTIFICAÇÃO DO ARRENDATÁRIO A FIM DE EXERCER SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA. ART. 92, §§ 3º E 4º DA LEI. 4.504/64. PREEMPÇÃO CORRETAMENTE ASSEGURADA (TJSC, Apelação n. 0300390-08.2017.8.24.0049, rel. Des. Álvaro Luiz Pereira de Andrade, Sétima Câmara de Direito Civil, j. 15/12/2022).

Do Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. ESTATUTO DA TERRA. DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. CORREÇÃO MONETÁRIA DO PREÇO. NECESSIDADE. DEPÓSITO. ABERTURA DE PRAZO. AGRAVO INTERNO PROVIDO.

1. O art. 92 da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra) dispõe acerca de dois requisitos - depósito do preço e lapso temporal - aptos a ensejar a compra, por arrendatário não notificado, de imóvel rural arrendado, no exercício de seu direito de preferência.

2. A correção monetária não se constitui em um plus mas, tão somente, na recomposição do valor da moeda defasada pelo tempo.

3. A Constituição Federal de 1988 estabelece que a propriedade atenderá a sua função social (art. 5º, XXIII), sendo um instrumento de promoção de política de desenvolvimento urbano e rural.

4. Para se concretizar a função social, deve-se buscar a proteção e o bem-estar do arrendatário, que atua diretamente na exploração e no uso da terra e que representa a parte economicamente mais frágil do contrato de arrendamento rural.

5. Agravo interno provido (AgInt no REsp n. 1.622.205/PR, relator Ministro João Otávio de Noronha, Quarta Turma, julgado em 2/9/2024, DJe de 4/9/2024).

Assevere-se que a boa ou má-fé do adquirente não é fator a ser considerado para procedência ou não da demanda, tampouco se exige maiores formalidades quanto ao arrendamento. Importa sejam satisfeitos os requisitos legais, mais precisamente no que tange ao prazo, ao depósito do preço e à própria natureza dos fatos e pessoas envolvidas no caso concreto (se existe mesmo um contrato de arrendamento em curso, se a parte autora é legítima, se o imóvel está matriculado em nome da parte ré, se não houve notificação, entre outros).

Ao analisar o feito, o magistrado singular entendeu por indeferir a petição inicial, nos seguintes termos:



ESTADO DE SANTA CATARINA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, é inegável a obrigação do proprietário em comunicar o arrendatário para que, querendo, exerça seu direito de preferência, contudo, a previsão legal não se encaixa ao caso em tela, explico.

Extraí-se da matrícula do imóvel (Evento 1 - Anexo 4) que, no ano de 2012, o então proprietário, Sr. ANDRÉ ADEMAR MILANEZ, alienou fiduciariamente o imóvel ora em comento para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Posteriormente, no ano de 2019, em razão da inadimplência, fora consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária, nos termos do art. 26, § 7º da Lei 9514/97 (Evento 1 - Anexo 4, pg. 5).

Após a ocorrência de leilões negativos e do cancelamento da alienação fiduciária, a proprietária àquela época, ou seja, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, decidiu por alienar o bem imóvel à parte ré, negócio jurídico este firmado em 23 de julho de 2020 (Evento 1 - Anexo 4, pg. 5-6).

Nos contratos de arrendamento juntados pelo autor, é possível observar que estes foram firmados com o Sr. ANDRÉ ADEMAR MILANEZ na condição de arrendador, sendo este quem perdeu a propriedade em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, tendo em vista o não cumprimento com as obrigações assumidas na alienação fiduciária.

Portanto, não houve a alienação por iniciativa do Sr. ANDRÉ ADEMAR MILANEZ, situação que ensejaria a obrigação de comunicação pelo proprietário arrendador, e autorizaria o ajuizamento da adjudicação compulsória a fim de garantir o direito de preferência do arrendatário.

A credora fiduciária, após consolidar sua propriedade, alienou o imóvel para o réu por meio de leilão, não existindo relação alguma entre CAIXA ECONÔMICA FEDERAL e a parte autora.

Destaco ainda que eventual relação a ser discutida entre estes afastaria a competência material deste juízo, por envolver empresa pública, atraindo a competência para a Justiça Federal.

Dito isto, não há interesse da parte autora na propositura da presente demanda, uma vez que a ação escolhida é meio inadequado a obtenção do que se pretende.

Ou seja, afastou-se a incidência do art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra, pela peculiar circunstância de não ter ocorrido a venda direta entre o proprietário arrendador e o adquirente demandado, extirpando-se a obrigação de comunicação e a faculdade do direito de preferência.

Nada obstante, indo ao encontro da linha de raciocínio do apelante, tem-se que, a princípio, o fato não descaracteriza o interesse processual (como condição da ação - que não se confunde com o mérito).

Isso porque a lei não estabeleceu essa condição estipulada na sentença, sendo inviável interpretação de forma tão restritiva em situação em que prepondera a função social da terra/propriedade.

Em situação bastante similar, em que também houve perda do bem em favor da credora fiduciária, veja-se julgado da Corte de Cidadania:



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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

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

Precedentes.

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

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

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

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

6. Razoabilidade da interpretação alcançada pelo acórdão recorrido.

7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO (REsp n. 1.148.153/MT, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 20/3/2012, DJe de 12/4/2012.)

Do inteiro teor, extrai-se:

Pelo instituto da preferência, visa-se à permanência do arrendatário no exercício de sua nobre atividade, viabilizando-lhe adquirir o bem ao qual vem atribuindo a sua, constitucionalmente prevista, função social.

*Iniciando com uma interpretação gramatical do enunciado normativo do § 3º do art. 92, alegadamente afrontado, relembro as palavras de Carlos Maximiliano, na obra *Hermenêutica e Interpretação do Direito* (Ed. Forense, Rio de Janeiro: 1993, p. 106/107), acerca desse processo hermenêutico: "O primeiro esforço de quem pretende compreender pensamentos alheios orienta-se no sentido de entender a linguagem empregada. Daí se originou o processo verbal, ou filológico, de exegese. Atende à forma exterior do texto; preocupa-se com as acepções várias dos vocábulos (...)".*

A interpretação literal do texto legal, apesar de ser a menos fecunda, ainda assim, não pode ser desprezada, pois é a primeira etapa do processo hermenêutico.

Do dispositivo bem se vê que o legislador não fez qualquer restrição ao mencionar genericamente a figura da alienação do imóvel arrendado, a garantir ao arrendatário a preferência para adquiri-lo em igualdade de condições (...), e alienação, consoante o dicionário Houaiss (versão multimídia - junho de 2003) é "transferência para outra pessoa de um bem ou direito".

[...]

Nesta perspectiva, efetivamente, não haveria limitar o que a lei não limitou, especialmente porque a restrição de direitos não se concilia com a interpretação extensiva.



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O intérprete, no exercício do seu mister, não pode dissociá-lo do conjunto normativo integrado pela regra objeto de interpretação, impondo-se atentar a sua curial principiologia e patente finalidade.

Penso que não haveria empecilho em reconhecer-se espaço para, na alienação coativa, dar-se azo ao exercício do direito de preferência.

Este, bem verdade, sujeita não só ao proprietário que não notifica o arrendatário com quem mantém vínculo contratual, mas, também, inegavelmente, aqueles que venham a adquirir o bem submetido à venda judicial, terceiros, pois, inicialmente indeterminados.

De modo que inafastável o acesso à Justiça na situação em tela.

Acrescente-se:

*O interesse de agir é condição da ação, e, assim, corresponde à apreciação de questões prejudiciais de ordem processual relativas à necessidade, utilidade e adequação do provimento jurisdicional, que **devem ser averiguadas segundo a teoria da asserção**. O provimento jurisdicional pleiteado pelo autor deve ser, **em abstrato**, capaz de lhe conferir um benefício que só pode ser alcançado com o exame de uma situação de fato que possa ser corrigida por meio da pretensão de direito material citada na petição inicial. Em outras palavras, só é útil, necessária e adequada a tutela jurisdicional se o provimento de mérito requerido for apto, em tese, a corrigir a situação de fato mencionada na inicial (STJ, REsp n. 1.431.244/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 6/12/2016).*

Nesse contexto, a pretensão de adjudicação, nos moldes em que requerida, afigura-se possível, em tese, com base na teoria da asserção.

Importa salientar que, por ora, isso significa que a ação deve ter regular processamento, nada impedindo que, no decorrer do feito se verifiquem elementos outros que conduzam à improcedência dos pedidos iniciais (ou mesmo à extinção da demanda ou até à necessidade de incluir a credora fiduciária no polo passivo do feito). Por esse motivo, aliás, também não se enveredará por questões de mérito deduzidas por ambas as partes, porque despidiendas no momento.

Logo, conclui-se pelo provimento do recurso, para cassar a sentença impugnada e determinar o retorno dos autos à origem, para processamento.

Em tempo, em relação ao depósito do valor da compra do imóvel pelo apelado, efetuado na ação n. 5016827-97.2020.8.24.0020 (comprovante acostado no evento 1, ANEXO6/origem), cujo recurso está sendo julgado também no dia de hoje, registro que no voto estou determinando a sua transferência e vinculação a esta demanda.

Por fim, no que tange ao pedido para que, com base no poder geral de cautela, seja anotada a existência da presente demanda na matrícula do imóvel (p. 38), deve ser realizado na primeira instância, não se denotando tamanha urgência para sua concessão desde já.

3 Dispositivo

Ante o exposto, voto no sentido de conhecer do recurso e dar-lhe provimento, para cassar a sentença impugnada e determinar o retorno dos autos para regular processamento.



ESTADO DE SANTA CATARINA TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Documento eletrônico assinado por **SELSO DE OLIVEIRA, Desembargador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc2g.tjsc.jus.br/eproc/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **5396380v38** e do código CRC **b2b3e2bf**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): SELSO DE OLIVEIRA
Data e Hora: 19/11/2024, às 16:49:17

5003987-21.2021.8.24.0020

5396380.V38



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO ORDINÁRIA FÍSICA DE 14/11/2024

APELAÇÃO Nº 5003987-21.2021.8.24.0020/SC

RELATOR: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR JOSÉ AGENOR DE ARAGÃO

PROCURADOR(A): ELIANA VOLCATO NUNES

SUSTENTAÇÃO ORAL POR VIDEOCONFERÊNCIA: HENRIQUE DESTRO LOCKS POR
RAFAEL BROGNOLI PALADINI

APELANTE: EVANDRO AFONSO MILANEZE (AUTOR)

ADVOGADO(A): RICARDO BORTOLOTTO MARTINELLO (OAB SC049988)

APELADO: RAFAEL BROGNOLI PALADINI (RÉU)

ADVOGADO(A): HENRIQUE DESTRO LOCKS (OAB SC027702)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Ordinária Física do dia 14/11/2024, na sequência 39, disponibilizada no DJe de 31/10/2024.

Certifico que a 4ª Câmara de Direito Civil, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 4ª CÂMARA DE DIREITO CIVIL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, CONHECER DO RECURSO E DAR-LHE PROVIMENTO, PARA CASSAR A SENTENÇA IMPUGNADA E DETERMINAR O RETORNO DOS AUTOS PARA REGULAR PROCESSAMENTO. O PEDIDO CONSTANTE NA PETIÇÃO DO EVENTO 31 FOI INDEFERIDO.

RELATOR DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA

VOTANTE: DESEMBARGADORA ERICA LOURENCO DE LIMA FERREIRA

VOTANTE: DESEMBARGADOR HELIO DAVID VIEIRA FIGUEIRA DOS SANTOS