

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CRICIÚMA DO PODER JUDICIÁRIO DE SANTA CATARINA

Autos nº 5003987-21.2021.8.24.0020

EVANDRO AFONSO MILANEZE, nesta ação proposta contra **RAFAEL BROGNOLI PALADINI**, ambos qualificados (evento 1), interpõe, com fundamento nos artigos 994, inciso I, e 1.009, *caput*, do Código de Processo Civil, **APELAÇÃO** contra a sentença terminativa, por indeferimento da petição inicial (art. 485, I, do CPC), em razão de (suposta) inexistência de interesse processual (art. 330, III, do CPC), prolatada por Vossa Excelência nos presentes autos (eventos 19 e 26).

Senhor Juiz de Direito, requer-se, nesta petição de interposição, à luz dos fatos e fundamentos expostos no recurso, excepcionalmente, pois indeferida a petição inicial (evento 1), que Vossa Excelência se valha da faculdade prevista no artigo 331, *caput*, 334, § 4º, do Código de Processo Civil, e na Súmula 54 do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (juízo de retratação). Do contrário, requer-se a adoção das medidas necessárias para posterior remessa dos autos à instância superior.

Florianópolis/SC, 22 de abril de 2021.

RICARDO BORTOLOTT MARTINELLO
OAB/SC 49.988

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DESEMBARGADOR SELSO DE OLIVEIRA DA QUARTA CÂMARA DE DIREITO CIVIL DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SANTA CATARINA

Autos nº 5003987-21.2021.8.24.0020 / Autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (conexos)

EVANDRO AFONSO MILANEZE, nesta ação proposta contra **RAFAEL BROGNOLI PALADINI**, ambos qualificados (evento 1), interpõe, com fundamento nos artigos 994, inciso I, e 1.009, *caput*, do Código de Processo Civil, **APELAÇÃO** contra a sentença terminativa, por indeferimento da petição inicial (art. 485, I, do CPC), em razão de (suposta) inexistência de interesse processual (art. 330, III, do CPC), prolatada por Sua Excelência o Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Criciúma/SC, nos presentes autos (eventos 19 e 26), conforme os motivos, de fato e de direito, expostos a seguir:

I - CONTEXTO

1. A ação proposta na origem (autos nº 5003987-21.2021.8.24.0020) versa sobre o direito de preferência (preempção ou prelação), titulado pelo apelante, com o respectivo direito de sequela (resgate), considerando sua inobservância pelos envolvidos, à aquisição do imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC (*matrícula nº 90.165*) e naquela cidade localizado. A demanda é conexa à ação possessória (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020), na qual litigam as mesmas partes, e em cuja relação processual, inclusive, o apelante já realizara o depósito prévio indispensável à procedência do pedido de adjudicação compulsória do bem – já anexado (evento 1) – nos termos da legislação de regência, como aduzido na petição inicial (evento 1).

2. Assim sentenciou, no que aqui importa, Sua Excelência o Juiz de Direito (evento 19), ao indeferir a petição inicial (art. 485, I, do CPC), em razão de suposta inexistência de interesse processual (art. 330, III, do CPC), decisão não modificada após peticionamento (evento 11) e oposição de embargos de declaração (evento 22) pelo apelante:

É reconhecido o direito de preempção do arrendatário em relação a alienação do bem arrendado pelo proprietário (arrendador), nos termos do art. 92, § 3º, da Lei 4504/64, sendo a adjudicação compulsória o instrumento processual adequado para haver o bem para si, como demonstra a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça:

[...]

No entanto, os fundamentos utilizados, a ampla doutrina acostada e as respeitáveis decisões a que faz referência a parte autora não se enquadram no caso dos autos.

Isto porque o art. 92 da Lei 4504/64 e seus parágrafos estabelecem a relação entre o proprietário do imóvel (arrendador) e aquele que exerce a atividade agrícola (arrendatário).

Já no § 3º do mesmo diploma legal, é prevista a obrigação de comunicação, por parte do proprietário (arrendador), da alienação efetuada por sua iniciativa:

[...]

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.

Acerca de tal inconsistência, foi intimada a parte autora, em respeito ao art. 10 do CPC, para prestar esclarecimentos, oportunidade em que declarou apenas que a matéria neste momento discutida cabe exclusivamente ao réu arguir, e que não investiria elevada quantia em lide temerária (Evento 11).

No entanto, o legislador previu que o juiz da causa tomasse as providências devidas quando identificasse ausência de interesse processual, como no caso em tela, onde por fugir da relação entre arrendador-arrendatário, tendo em vista os fatos mencionados alhures, não há a aplicabilidade do previsto no art. 92, § 3º da Lei 4504/64, razão pela qual deve ser indeferida a petição inicial nos termos do art. 330 do CPC:

[...]

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.

3. Agora, apresentará o apelante as razões para a reforma da sentença impugnada, se não exercido juízo de retratação (arts. 331, § 1º, e 332, § 4º, do CPC, e Súmula 54 do TJSC), conforme, evidentemente, a princípio, espera-se, como aponta a petição de interposição.

II - RAZÕES

4. Conforme a decisão transcrita acima (evento 19), estes foram os fundamentos que levaram ao indeferimento da petição inicial (art. 485, I, do CPC), por suposta inexistência de interesse processual (art. 330, III, do CPC): **(I) modo de alienação do imóvel (*matrícula nº 90.165*), qual seja: expropriação extrajudicial, fundada na Lei nº 9.514/1997**, pela credora fiduciária, em virtude do inadimplemento do devedor fiduciante, arrendador, há aproximadamente 20 (vinte) anos, do bem objeto da lide em favor do apelante (arrendatário), relação jurídica (arrendamento) documentada em 2013 e 2018, e que só findaria em 2023, para plantio das mais diversas safras; e **(II) possível competência da Justiça Federal para processamento da ação, por haver figurado a Caixa Econômica Federal (CEF), enquanto credora fiduciária do imóvel debatido, de 2012 a 2019**, momento no qual houve a consolidação da propriedade em seu nome, em razão da mora do devedor fiduciante, com a posterior venda direta, pois frustrados os dois leilões extrajudiciais, ao apelado, em 2020.

5. Propositamente, na petição inicial (evento 1), não foram aduzidos de maneira pormenorizada todos os pontos relevantes, a fim de convencer o Poder Judiciário a, ao menos, determinar o processamento da demanda. Isso porque, como afirmado na instância inferior, com todo o

respeito, parecia – e ainda parece a este procurador – “competir exclusivamente ao réu, uma vez citado, argumentar o que entender por bem a respeito do tema”: “o modo como a propriedade do imóvel debatido foi transferida do arrendador a terceiro(s)” (evento 11), circunstância em que se inclui a consolidação da propriedade do bem em favor da CEF (credora fiduciária), com a posterior venda direta ao apelado. Agora, será elaborado um recurso minucioso, na medida autorizada pelo tempo, inclusive para possível, se assim entender adequado Sua Excelência o Juiz de Direito prolator da sentença (evento 19), retratação judicial (arts. 331, § 1º, e 332, § 4º, do CPC, e Súmula 54 do TJSC), como requerido na petição de interposição; ou, evidentemente, para assegurar o provimento da apelação por este Tribunal de Justiça.

6. Esta foi a linha argumentativa exposta na petição inicial (evento 1) – pontos os quais também serão objeto de aprofundamento neste recurso:

Ao lado da legislação e dos documentos apresentados, sustentam os argumentos do autor tanto o entendimento da doutrina, quanto o da jurisprudência. Em resumo, a fundamentação do pretendido com a presente ação abordará: **(I)** a prevalência da regulação específica destinada ao Direito Agrário sobre eventuais cláusulas gerais do Direito Civil; **(II)** nela, a irrenunciabilidade de preceitos caros àquele ramo jurídico, independentemente do modo como formalizados os negócios por ele regidos; **(III)** dentre eles, o direito de preferência titulado pelo arrendatário à aquisição do imóvel em que executa a atividade agrícola; e, finalmente, **(IV)** uma vez inobservada a prerrogativa expressamente positivada, os efeitos do direito de sequela a que corresponde, uma vez pleiteado a tempo e modo pelo interessado.

7. Estes foram os documentos anexados à petição inicial (evento 1): **(I)** “CONTRATO(S) DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL PARA FINS DE EXPLORAÇÃO”, firmados em 1º de março de 2013 e 1º de março de 2018; **(II)** matrícula nº 90.165, atinente ao imóvel litigioso (*matrícula nº 90.165*), registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC; **(III)** “Escritura de COMPRA e VENDA”, realizada no Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos do município e comarca de Orleans, do bem em questão entre Caixa Econômica Federal e o apelado, no valor de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais); **(IV)** cálculo de correção monetária, segundo o índice IGP-M (FGV), do somatório referente a todos os gastos despendidos pelo apelado para a aquisição do imóvel, montante de R\$ 976.881,91 (novecentos e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais, e noventa e um centavos); e **(V)** comprovante de depósito judicial, realizado em 30 de outubro de 2020, pelo apelante, do valor descrito no item anterior, efetuado antecipadamente ao próprio ajuizamento desta ação, nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), requisito ao processamento de demandas como a presente.

8. Para retratação/reforma da decisão impugnada (evento 19), acredita-se que bastaria explanar acerca do **(1)** plexo de relações jurídicas envolvidas no caso concreto, inclusive a respeito dos efeitos daquela(s) promovida(s) pela **(2)** propriedade fiduciária constituída sobre o imóvel (*matrícula nº 90.165*), além da **(6)** a incidência do direito de sequela, uma vez inobservado o direito de preferência do arrendatário, nas mais diversas formas de alienação do bem arrendado, tudo com a fundamentação doutrinária e jurisprudencial pertinente. No entanto, todas estas questões serão abordadas – e, também, por óbvio, bem fundamentadas – na apelação: **(3)** a prevalência da regulação específica destinada ao Direito Agrário sobre cláusulas gerais do Direito Civil, eventual e aparentemente aplicáveis ao caso concreto; **(4)** a irrenunciabilidade de preceitos caros àquele ramo jurídico (Direito Agrário), independentemente do modo como formalizados os negócios por ele regidos (forma verbal ou escrita); **(5)** o direito de preferência titulado pelo arrendatário à aquisição do imóvel em que executa a atividade agrícola, a natureza jurídica do instituto, suas modalidades e, caso desrespeitado, suas repercussões, além de distinções relevantes entre outras modalidades de preferência, sobretudo a inserida na Lei nº

8.245/1991, previstas no ordenamento; **(6)** a incidência do direito de sequela, uma vez inobservado o direito de preferência do arrendatário, nas mais diversas formas de alienação do bem arrendado, inclusive nas circunstâncias que refletem o presente caso; **(7)** a natureza e os efeitos do direito de sequela, uma vez pleiteado a tempo e modo pelo arrendatário interessado na aquisição do bem; **(8)** competir exclusivamente ao arrendatário (apelante), se desrespeitado seu direito de preferência, como na hipótese dos autos, a escolha pelo exercício do direito de sequela, objeto desta ação, ou pela resolução em perdas e danos; **(9)** não possuir o arrendatário (apelante) ingerência sobre os negócios do arrendador, apesar do parentesco, em especial acerca de atrasos no pagamento do mútuo que levava à expropriação extrajudicial do bem arrendado, além de não haver sido o arrendatário (apelante) notificado sobre a possibilidade de expropriação do bem objeto do contrato de arrendamento, ainda em curso – o contrato agrário – à época da consolidação da propriedade do imóvel pela CEF, dos leilões extrajudiciais e da venda direta ao apelado, e **(10)** o relevante ponto de não ser o adquirente do imóvel, inclusive na hipótese dos autos, um desavisado – apesar do que tentou sugerir o apelado, inclusive mediante evidente “trucagem” de imagens, como já apontado pelo apelante nos autos nº 5045409-70.2020.8.24.0000 (agravo de instrumento) – nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), tanto quanto ao estado do imóvel, quanto ao conhecimento da lei.

(1) Plexo de relações jurídicas

9. Evidente é a pretensão do apelante: a propriedade do imóvel (matrícula nº 90.165), atualmente sob domínio do apelado. Na instância inferior, no entanto, a questão – e, sobre o fato em si, não há controvérsia: o próprio apelante anexou a matrícula do bem, à petição inicial, na qual se encontra a respectiva restrição (evento 1) – de o imóvel haver sido objeto de propriedade fiduciária anteriormente à “contratação formal” – diga-se, por escrito, pois o contrato verbal para esta espécie de negócio jurídico é algo comum e expressamente autorizado pela legislação, como será aprofundado – do arrendamento rural constituiu empecilho ao próprio processamento da demanda. Ainda, embora haja consignado Sua Excelência, na decisão impugnada, que “a ação escolhida é meio inadequado a obtenção do que se pretende” (evento 19), ficará claro, com todo o respeito à manifestação judicial, que a “adjudicação compulsória”, considerando o plexo de relações jurídicas envolvidas, é o instrumento apropriado para o escopo do apelante.

10. Apesar, em determinados julgados levados a efeito pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, da nomenclatura conferida a ações fundadas no mesmo direito buscado pelo apelante, tais como “ação declaratória de nulidade” ou “ação anulatória”, ou até “ação de preferência/prelação/preempção”, não pretende o apelante – como, inclusive, já teve oportunidade de expor expressamente perante o Poder Judiciário no processo conexo (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020) – ver reconhecida a nulidade ou anulação de relação jurídica alguma; tampouco deseja exercitar, tecnicamente falando, o direito – já desrespeitado – de preferência sobre o bem litigioso. 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.

11. Registra-se que, muito embora o STJ e o TJSC em demandas semelhantes – ou, melhor, com o mesmo objetivo, apesar da nomenclatura conferida aos pleitos – à presente, nos precedentes que ilustram a jurisprudência desses Tribunais que serão citados ao longo desta apelação, hajam, seja dando, seja negando provimento aos recursos apreciados, mas com o resultado de procedência dos pedidos

inseridos em tais ações (“declaratória de nulidade”, “anulatória” etc.) a consequência jurídica realmente presente nas determinações judiciais respectivas coincide com a pretensão do apelante: o que, de fato e de direito, ordenaram os Tribunais foi a adjudicação, independentemente do consentimento do adquirente – ou mesmo de sua boa ou má-fé –, do imóvel arrendado em favor do arrendatário, quando cumpridos os requisitos legais, como no presente caso. Inclusive, no julgamento do Recurso Especial nº 1.148.153 (STJ, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de tarso Sanseverino, j. 20-3-2012), houve, no curso daquela relação processual, exclusão da instituição financeira do polo passivo, pela evidente inexistência de propósito jurídico na formação de litisconsórcio com o adquirente em questão, após consolidada a propriedade do bem em favor do banco e, sequencialmente, realizada a compra e venda do imóvel lá arrendado – medida confirmada pelo Tribunal; do contrário, extinto seria o feito.

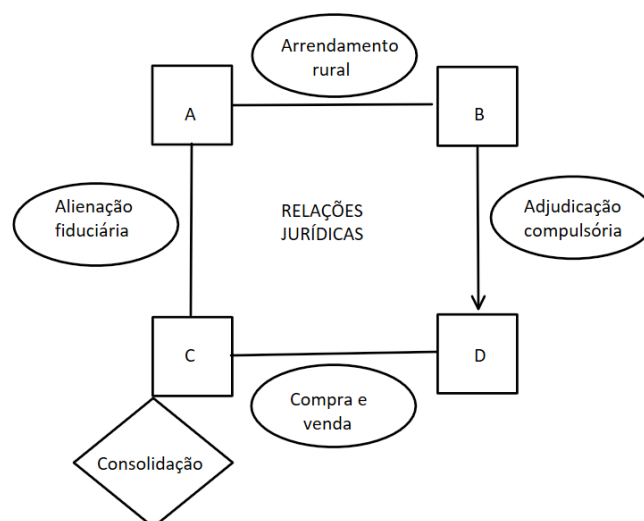
12. Consta do voto-vista elaborado por Sua Excelência a Ministra Nancy Andrighi:

Sentença: de início, julgou improcedente o pedido (fls. 404 a 411, e-STJ) mas, por força da interposição de embargos de declaração pelo autor, teve modificado seu dispositivo, de modo que, por fim, a pretensão foi julgada inteiramente procedente (fls. 421 a 423, e-STJ). **Na sentença excluiu-se da lide o Banco do Brasil, que fora inicialmente incluído pelo autor no pólo passivo da relação processual** (STJ, REsp 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de tarso Sanseverino, j. 20-3-2012).

13. Compreende da mesma forma a doutrina especializada:

Pode surgir direito de preferência de origem negocial ou de origem legal, ambos excepcionais e estritos. Seja como for, entra ele na classe dos direitos formativos geradores, a que, na terminologia alemã, se chamou “begründende Gestaltungsrechte”, **pois que, por seu exercício, se tem por fito a formação de nova relação jurídica** (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário*: direito de preferência legal e convencional. São Paulo: Almedina, 2016. p.).

14. Assim podem ser esquematizadas as relações jurídicas pertinentes ao caso em análise, pedindo-se licença pela ilustração¹:



15. Sobre o tema, é como entende a doutrina especializada:

¹ A = arrendador / B = arrendatário (apelante) / C = CEF / D = adquirente (apelado)

A venda feita com infração do art. 92, § 4º, do ET constitui ato lícito, com duplo efeito, como vimos. Mas essa venda, feita nessas condições, é nula ou anulável? **A venda feita ao estranho é válida, mas ineficaz em relação ao arrendatário, desde que este exerça o direito de preempção no prazo de seis meses, na forma do art. 640 do CPC. O prazo de seis meses é para o exercício do direito de preferência, isto é, para haver o imóvel arrendado do poder do adquirente e não para a ação de perdas e danos, como parece deixar ver o final do art. 47 do Regulamento.** O direito a perdas e danos é pessoal e, portanto, pessoal a ação. O direito à entrega de coisa arrendada (imóvel) é real. Aqui o prazo é de decadência e ali é de prescrição. Se o arrendatário deixa decorrer o prazo de seis meses, caduca seu direito de exigir do terceiro a entrega da propriedade imóvel arrendada, mas subsiste o direito à indenização pela falta de notificação da venda ao terceiro. Aqui, a prescrição é a do Código Civil (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 317).

Pontes de Miranda afirma sobre o direito de preferência: **“trata-se de direito formativo gerador, com o qual se cria relação jurídica de compra e venda mediante declaração unilateral de vontade, com o conteúdo que seria o de outro contrato de compra e venda, entre o outro contraente e o terceiro” [...]. Nós consideramos que o direito de preferência é uma opção de compra incompleta ou em formação, ou seja, um direito de compra em formação e não condicional, sendo que tal direito de compra pode ser um direito potestativo formativo ou direito potestativo modificativo, conforme seja direito de prelação ou direito de resgate. [...] O direito de resgate é classificado pela doutrina como *jus ad rem*, o que significa que ele pode ser exercido não só contra o comprador original, mas também contra todos os adquirentes subsequentes** (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. pp. 84/85/87).

16. Nem faz sentido o apelante, havendo instrumento jurídico adequado e mais seguro para o seu desiderato – o domínio do imóvel (*matrícula nº 90.165*) –, como a presente ação (adjudicação compulsória), desejar pleitear a anulação, ou ver declarada a nulidade, de relação jurídica alguma. O ponto já foi até mencionado nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória). Se o apelante, pautado na realidade e na documentação que a prova, sem contar os elementos de convicção que ainda serão produzidos, a tempo e modo, nesta e na demanda conexa, dispõe de ação (adjudicação compulsória), que lhe assegura, por força de lei, provocar o Poder Judiciário para forçar o apelado a efetuar a venda do bem a seu favor (constituir relação jurídica), **por que arriscaria pugnar pela anulação ou nulidade, independentemente do motivo, de algum(s) do(s) negócio(s) – em princípio, perfeito(s) e acabado(s) – constantes da esquematização anterior?** Se adotasse, desde logo, esta saída, além de perder a oportunidade de adquirir o bem pretendido com maior celeridade, simplesmente veria o imóvel, “retomada” a propriedade pela Caixa Econômica Federal, ser novamente submetido a praças (extrajudiciais), em cujas eventuais disputas poderia vir a falhar; ou, ainda, o que também passa longe de seu interesse, fazer o domínio do bem, ainda que resolúvel, retornar ao arrendatário – se o parentesco com o antigo proprietário houvesse “facilitado” o desígnio do apelante, por óbvio o imóvel já teria sido por ele adquirido há muito tempo.

17. Por outro lado, existem, sim, pedidos tecnicamente bem formulados – veiculados em ações igualmente amparadas pela técnica – perante o Poder Judiciário, para, a exemplo do presente caso, preterido o arrendatário em seu direito de preferência na aquisição do imóvel, buscar a sua adjudicação compulsória – não o reconhecimento do direito de preferência (já violado) ou a anulação ou declaração de nulidade de relação jurídica alguma –, como se retira dos seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA.** DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE NA ESCRITURA PÚBLICA. PRECEDENTES. [...] **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. 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” (STJ, AgInt-REsp 1.319.234, Quarta Turma rela. Mina. Isael Gallotti, 14-3-2017).

CIVIL E PROCESSUAL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. LEI N. 4.505/1964, ART. 92, §§ 3º E 4º. Irrelevante ao exercício do direito de preferência à compra de imóvel a inexistência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arrendamento rural, porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita. Patenteada, no caso dos autos, a falta da prévia notificação de que trata o art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964, **é de se reconhecer a procedência do pedido de adjudicação, mediante o depósito realizado do preço do imóvel alienado a terceiro** (STJ, REsp 263.774, Quarta Turma, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 15-8-2006).

18. Portanto, com o respeito devido a Sua Excelência o Juiz de Direito prolator da sentença apelada (evento 19), a ação de adjudicação compulsória é instrumento processual adequado, sim, para a pretensão do apelante contra o apelado.

(2) Propriedade fiduciária

19. Seguindo a abordagem, passa-se a discorrer a respeito da propriedade fiduciária constituída sobre o imóvel arrendado. Consta do registro imobiliário (*matrícula nº 90.165*) que, em 16 de maio de 2012 (R-2-90-165), o bem foi alienado fiduciariamente, pelo arrendador (devedor fiduciante), em favor da Caixa Econômica Federal (credora fiduciária). Mais tarde, inadimplido, pelo arrendador, o financiamento garantido pelo bem, a CEF, em 30 de janeiro de 2019, no uso das prerrogativas conferidas pela Lei nº 9.514/1997, consolidou em seu nome a propriedade do imóvel debatido (Av-10-90.165). Por outro lado, como explicitado e demonstrado documentalmente, na avaliação conjunta dos argumentos e provas constantes da presente demanda (autos nº 5003987-21.2021.8.24.0020) e da ação possessória conexa (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020), o apelante, 10 (anos) antes da constituição da propriedade fiduciária, já mantinha a posse do bem, enquanto arrendatário – negócio jurídico “formalizado” (por escrito), em 1º de março de 2013 e 1º de março de 2018 –, período no qual, somado aos longos anos subsequentes, bem exerceu a função social do imóvel, ainda carente do seu domínio.

20. Vale transcrever trechos de petição inicial (evento 1) a respeito do assunto:

Finalmente, antes de passar-se à conclusão e aos pedidos referentes a esta demanda, expõe-se, mais uma vez, o contexto possessório relativo ao imóvel (*matrícula nº 90.165*) – o que é objeto de debate na ação conexa (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020) e cujas alegações e provas também servem à presente relação processual.

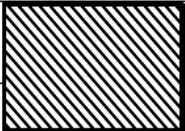
O autor exerce posse direta sobre o imóvel em questão (*matrícula nº 90.165*) desde 2002, sob o domínio do réu apenas a partir de 23 de julho de 2020, conforme leitura dos atos lançados no respectivo registro. Nele, semestral ou anualmente, conforme as particularidades de cada safra (feijão, milho, soja, grão de bico etc.), garantiu, por meio da agricultura, o uso econômico da terra, tornando-a produtiva, sem complicações administrativas, ambientais, trabalhistas ou mesmo civis (direito de vizinhança). Fez acontecer – pessoalmente e por terceiros, mas sempre a rogo

seu – a “função social da posse” – obrigação lógica àquele “que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (art. 1.196 do CC), como bem ilustrado no julgamento, pelo Superior Tribunal de Justiça, do Recurso Especial nº 1.148.631 (Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 15-8-2013), cujas razões de decidir que compõem o acórdão serão retomadas, com a brevidade que a realidade e a natureza desta petição exigem.

Nesse período, realizou as atividades agrícolas acima exemplificadas ao lado de **Irio Valvassori e Odir Valvassori**, todos – inclusive o autor deste requerimento – produtores rurais, conforme inscrições nos órgãos públicos competentes, estadual e municipais (anexo). Evidentemente, este, na condição de possuidor; aqueles, por sempre operarem a seu rogo, enquanto detentores do imóvel (*matrícula nº 90.165*). Com certeza, serão eles chamados, na fase processual oportuna, para testemunhar, com compromisso (art. 458, *caput*, do CPC), os fatos narrados. Alerta-se, ainda, que outro produtor (“Tito”), no período em que o autor manteve a posse do imóvel, também laborou, nas mesmas condições fáticas e jurídicas daqueles; contudo, até a presente data, não se pôde contatá-lo.

Além do que realizado no bem controvertido (*matrícula nº 90.165*), o autor e terceiros, sempre a seu rogo, da maneira como acima suscitou-se, cultivaram produtos agrícolas ao longo do tempo sobre imóvel contíguo, igualmente registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC (*matrícula nº 90.162*), objeto de escritura pública de compra e venda lavrada no dia 21 de julho de 2020 pela Escritania de Paz do Distrito de São Bento Baixo do município de Nova Veneza (comarca de Criciúma), cuja propriedade o autor adquiriu, com sua esposa, por ato entre vivos (art. 1.245 do CC), no dia 26 de agosto de 2020 (anexo). É como apontam, apesar da qualidade das imagens do lapso entre elas, periódicas fotos (29, ao todo), extraídas do aplicativo “Google Earth” e retiradas entre os dias 27 de dezembro de 2004 e 28 de agosto de 2020 (anexo) – estes “começos de prova”, na linha da teoria processual específica, serão corroborados por outros documentos e declarações, posteriormente inseridos neste processo.

Este último imóvel (*matrícula nº 90.162*) integra um “condomínio familiar” – do qual o imóvel atualmente dominado pelo réu (*matrícula nº 90.165*) também fazia parte – de bens, hoje titulado – o “condomínio” –, em termos de propriedade, exclusivamente pelo autor, com sua esposa, e por seus genitores, **Valdemar Milaneze e Dilma Meller Milaneze**. O conjunto é formado pela justaposição de quatro bens, atualmente divisíveis – todos eles registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC (*matrícula nº 79.866, matrícula nº 30.991, matrícula nº 50.857 e matrícula nº 90.162*). Deles, três (**79.866, 50.867 e 90.162**) **extremam com o recentemente adquirido pelo réu (*matrícula nº 90.165*)**, como ilustra, para melhor promover a compreensão da lide, o seguinte desenho (sem escala), no qual se identificam e fragmentam-se as matrículas em suas respectivas “células”, e em que também consta (tarjado) o cemitério do bairro São Defende (Criciúma/SC):

79.866				
30.991	50.857	90.165	90.162	

Segue, também, foto panorâmica – a mais recente, tirada no **dia 28 de agosto de 2020** – extraída do aplicativo “Google Earth”, rotacionada em 180 graus, com a Avenida Universitária – único limite do imóvel litigioso (*matrícula nº 90.165*) não conflitante com os bens dos quais o autor é proprietário e/ou possuidor direto (*matrícula nº 79.866, matrícula nº 30.991, matrícula nº 50.857 e matrícula nº 90.162*) – situada acima, que corrobora a esquematização anterior:



21. A defesa da validade do contrato de arrendamento rural, com os consecutivos direitos do apelante de preferência na aquisição do bem e, uma vez desrespeitado esse direito, o de sequela, apesar da alienação fiduciária do mesmo imóvel (*matrícula nº 90.165*) pelo arrendador, será realizada de acordo com argumentos cumulativos/subsidiários – questões relevantes acerca de alguns deles serão retomados e aprofundados nos itens subsequentes. De qualquer forma, acolhidos quaisquer deles, este Tribunal de Justiça permitirá que o feito, julgado o presente recurso, seja impulsionado na instância inferior. Resumidamente, são eles, amparados na doutrina e na jurisprudência: **(a) início do efetivo exercício da posse (2002)**, pelo arrendatário (apelante), momento o qual prescinde coincidir com a formalização escrita do arrendamento rural, enquanto data inicial do contrato agrário, com suas repercussões (direitos de preferência e de sequela); **(b) mesmo se considerado, na concorrência entre os gravames – contando-se com a existência, validade e eficácia do arrendamento rural também enquanto gravame, ao lado da alienação fiduciária, independentemente de seu registro, nos termos da lei, da doutrina e da jurisprudência –, o início do arrendamento na data de sua formalização escrita, a constituição de propriedade fiduciária sobre o bem não comprometeu o contrato agrário posterior**, por haver mantido o arrendador, apesar do gravame decorrente da alienação fiduciária, certos direitos decorrentes da propriedade que permaneceu ostentando, ainda que resolúvel, inclusive relativos à celebração de avenças pertinentes à sua posse.

22. Primeiro – letra **(a)** deste item –, como aduzido no item anterior – **(1) plexo de relações jurídicas – detém** – na verdade, detinha, pois a conquistada, ainda que em decisão de caráter precário, pelo apelado nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória) – o apelante a posse do bem desde o limiar do século XXI (meados de 2002). No momento oportuno, uma vez dado provimento a este recurso, com o regular processamento do feito na origem, quando instruídos os autos com provas orais, na audiência de instrução, poderá, por exemplo, além de tantos outros que, há tempos, residem e/ou exercem atividade comercial na região, **Irio Valvassori** ratificar o que já escrevera, de próprio punho, em documento anexado aos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória). Naquela ocasião, confirmou o depoente o exercício da posse pelo apelante (2002) muitos anos antes da constituição da propriedade fiduciária (2012) sobre o imóvel (*matrícula nº 90.165*), afirmação corroborada pela vasta documentação que acompanhou a petição inicial da demanda conexa, além das imagens extraídas do aplicativo “Google Earth”, nos quais apontam a aquisição, por Irio Valvassori e seu filho, **Odir Valvassori**, de insumos para as numerosas safras plantadas no bem.

23. Transcreve-se, também aqui, a declaração de **Irio Valvassori** nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória):

Eu Irio Valvassori planto na terra do Evandro Milaneze desde 2002 Planto de milho trigo e soja e outros como feijão com ajuda do meu filho Odir Valvassori. Não plantei por um tempo mas hoje eu planto o trigo plantado mês de junho e pode ser colhido no final do mês de outubro mas o tempo pode mudar a data. Preciso plantar soja após colher o trigo pra manter a cobertura.

19-10-2020

Irio Valvassori (*IRIO VALVASSORI*).

24. O apelante ainda anexou na demanda conexa (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020) numerosas fotos, como dito acima, extraídas do aplicativo “Google Earth” – todas as disponíveis no período em que o apelante esteve na posse do imóvel (matrícula nº 90.165) –, as quais demonstram o efetivo manuseio da terra durante o período respectivo (2002 a 2020). Para não tomar muito espaço nesta petição, apresenta-se, agora, apenas tabela representativa das respectivas imagens:

Google Earth	27/12/2004
Google Earth	01/11/2005
Google Earth	15/09/2009
Google Earth	04/10/2010
Google Earth	22/03/2011
Google Earth	01/06/2011
Google Earth	11/07/2011
Google Earth	06/10/2012
Google Earth	17/10/2012
Google Earth	27/04/2013
Google Earth	27/02/2014
Google Earth	27/03/2014
Google Earth	16/04/2016
Google Earth	06/07/2016
Google Earth	10/06/2017
Google Earth	18/07/2017
Google Earth	06/08/2017
Google Earth	08/08/2017
Google Earth	18/08/2017
Google Earth	13/07/2018
Google Earth	29/10/2018
Google Earth	22/11/2018
Google Earth	03/12/2018
Google Earth	13/12/2018
Google Earth	22/02/2019
Google Earth	09/10/2019
Google Earth	14/03/2020
Google Earth	04/08/2020
Google Earth	28/08/2020

25. Inclusive, retoma-se o que se disse nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória) a respeito da observância, pelo apelante, da função social da propriedade durante o longo período em que possuiu o imóvel:

Considerando os fatos descritos e outros que, nesta petição, a eles serão aderidos, e o Direito que sobre eles recai, o autor exerce, em relação ao réu, atualmente e até a percepção dos frutos existentes no imóvel debatido (matrícula nº 90.165), a “melhor posse”, cujo status assegura-lhe mantê-la e defendê-la – como, inclusive, já o fez, mediante “desforço imediato”, logo após ilegítimo movimento da parte contrária (art. 1.210, § 1º, do CC), como será detalhado –, contra ameaças e transgressões realizadas pelo “possuidor indireto” (art. 1.197 do CC). Isso ainda que movido, o réu, por ânimos – ou, melhor dizendo para o presente caso, “direitos putativos” – ligados ao direito de propriedade que formalmente ostenta (art. 1.210, § 2º, do CC). A teoria da “melhor posse” foi bem desenvolvida pelo STJ (REsp 1.148.631); os mesmos critérios das razões de decidir dos votos que compuseram o respectivo acórdão, e que simbolizam a compreensão do Tribunal a respeito do tema, podem – e devem, em observância à “ética dos precedentes” (Marinoni) encampada pela legislação processual que vigora (art. 926 do CPC) – auxiliar na definição da questão aqui veiculada.

O autor, como se disse, desde 2002, incontestavelmente possui o imóvel em questão (matrícula nº 90.165). Sobre ele teve e tem de fato o exercício de “poderes inerentes à propriedade” (art. 1.196 do CC): usa, frui e goza, plenamente, do bem, mediante plantio de numerosas safras (feijão, milho, soja, grão de bico etc.), semestral ou anualmente, conforme as necessidades de cada item agrário. Investiu, por anos, com as despesas necessárias para tanto (anexo), com o objetivo de promover o uso da terra das formas mais correta, racional e eficiente possíveis (art. 9º da Lei nº 8.629/1993). Evidentemente, assegurou-lhe a função social, nos termos da Constituição (arts. 5º, XXIII, e 170, III), não apenas para si, para satisfação de “seus interesses particulares e egoísticos”, mas perante a “sociedade”, com a “produtividade, o respeito ao meio ambiente, o pagamento de impostos etc.”, sem fazer sobre o bem incidir “restrições de ordem administrativa”, tampouco comprometer o “direito de vizinhança” (REsp 1.148.631). Seu zelo impediu, inclusive, a progressividade tributária e mesmo medidas mais drásticas à disposição do Poder Público, como a desapropriação, dirigida àqueles que, apesar de dominarem o imóvel, não lhe conferem a destinação econômico-social adequada, aos desinteressados, omissos, alheios aos impactos de suas posturas sobre a coletividade (arts. 156, § 1º, II, e 182, § 4º, da CF; e arts. 5º, caput, 7º e 8º, caput, da Lei nº 10.257/2001).

Adquirida e mantida – jamais foi perdida, desde sua aquisição (art. 1.223 do CC) – de forma “não violenta, clandestina ou precária” (arts. 1.200, 1203 e 1.204 do CC), o autor, justamente e de boa-fé, mesmo após o contato com a parte contrária (arts. 1.201, caput, e 1.202 do CC) por conta do exposto, bem desempenhou a “função social da posse” (REsp 1.148.631), tornando-a, desde o início do século, hoje e até a percepção dos frutos que nela existem, “melhor”, se comparada à indireta e atualmente titulada pelo réu (arts. 1.211 e 1.214 do CC): o domínio sobre o bem (matrícula nº 90.165) que este hoje exerce é incapaz de infirmar o resultado da presente demanda (art. 1.210, § 2, do CC; e art. 557 do CPC); seu título (propriedade), embora formalmente justo, com presunção (juris tantum) de boa-fé (art. 1.201, parágrafo único, do CC) – fator não esquecido pelo STJ na decisão tomada no Recurso Especial nº 1.148.631 –, cede perante a qualidade possessória do autor, desde a sua aquisição, em 2002. Isso porque, “segundo os princípios da socialidade, da eticidade e da operabilidade, diretrizes estabelecidas pelo Novo Código Civil”, conforme asseverado pelo Tribunal, “justo título não pode ser considerado, preponderantemente, sinônimo de instrumento, mas de causa hábil para constituição da posse” (REsp 1.148.631) – e de sua manutenção, por certo.

Afirma o Superior Tribunal de Justiça:

Na concepção acerca da “melhor posse”, a análise do parâmetro alusivo a **função social do uso da terra** há de ser conjugado a outros critérios hermenêuticos, tendo como norte o justo título, a teor do parágrafo único, do art. 1.201, do Código Civil, sem olvidar as balizas traçadas pela alusão às circunstâncias referidas no art. 1202 do Código Civil.

A função social da posse deve complementar o exame da “melhor posse” para fins de utilização dos interditos possessórios. Quer dizer, alia-se a outros elementos, tais como a antiguidade e a qualidade do título, não podendo ser analisada dissociada de tais critérios, estabelecidos pelo legislador de 2002, a teor do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil [...].

É preciso considerar o critério da função social da posse, complementado a outros parâmetros, como a antiguidade e a qualidade do título, a existência real da relação material com a coisa, sua intensidade, tendo como norte hermenêutico a definição do art. 1.201, parágrafo único, do Código Civil (STJ, REsp 1.148.631, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 15-8-2013).

Miguel Reale já apontava:

Em virtude do princípio da socialidade, surgiu também um novo conceito de posse, a posse-trabalho, ou posse pro labore, em virtude da qual o prazo de usucapião de um imóvel é reduzido, conforme o caso, se os possuidores nele houverem estabelecido a sua morada, ou realizado investimentos de interesse social e econômico. Por outro lado, foi revisto e atualizado o antigo conceito de posse, em consonância com os fins sociais da propriedade.

[...]

Mais do que nunca se impõe, por conseguinte, a disciplina da propriedade em razão de sua já apontada “função social”, o que, como explico na **Exposição de Motivos**, repercute em vários preceitos, no tocante, por exemplo, à posse, cuja apreciação deixa de ser feita segundo os critérios formalistas da tradição romanista, a qual não distingue a posse simples, ou improdutiva, da posse acompanhada de obras e serviços realizados nos bens possuídos, **o que exige seja dada a atenção devida aos valores do trabalho.** Esse novo conceito de posse é, fora de dúvida, uma das contribuições originais do Direito pátrio, já consagrado em nossa legislação agrária sob a denominação usual, embora imprópria, de posse pro labore (REALE, Miguel. *O projeto de código civil*: situação após a aprovação pelo Senado Federal. São Paulo: Saraiva, 1999. pp.7/33).

Aqui, também, para definição da “melhor posse”, para assegurar a uma das partes o seu exercício, inclusive garantir a quem de direito a sua defesa, é imprescindível aferir a “**efetiva relação material com a coisa possuída**” (REsp 1.148.631). Assim, **deve ela, nos termos requeridos nesta ação, permanecer com o autor.** Afinal, **“tendo a propriedade uma função social reconhecida pela Constituição Federal, deve-se conferir o mesmo entendimento em relação à posse, uma vez que é por meio desta que a função social daquela se cumpre”** (REsp 1.148.631). Para o STJ, **“trata-se de princípio implícito no CC/2002, advindo da interpretação dos arts. 1.228, §§ 4º e 5º, e parágrafo único dos arts. 1.238 e 1.242”**. Tendo em vista que **“a posse deve ser analisada de forma autônoma e independente em relação à propriedade, como fenômeno de relevante densidade social, em que se verifica o poder fático de ingerência socioeconômica sobre determinado bem da vida e de acordo com os valores sociais nela impregnados, devendo expressar o aproveitamento concreto e efetivo do bem para o alcance de interesse existencial”**, encerra o Tribunal: **“nessa seara, a concepção acerca da ‘melhor posse’ não mais se funda apenas no justo título, mas sim na da posse que esteja cumprindo adequadamente sua função social”** (REsp 1.148.631).

Sobre o tema, escrevem Cristiano Chaves e Nelson Rosendal: **“a função social se dirige não só à propriedade, aos contratos e à família, mas à reconstrução de qualquer direito subjetivo, incluindo-se aí a posse, como fato social, de enorme repercussão para a edificação da cidadania e das necessidades básicas do ser humano”** (FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. 5. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 38). Complementa Gustavo Tepedino: **“além de aferir quem possui título hábil para transferir a propriedade, o intérprete deverá verificar o atendimento pelo possuidor da função social da posse, consubstanciada na utilização racional e adequada do solo, no direito ao trabalho e à moradia, que correspondem, em última análise, à concretização da cláusula geral de tutela da dignidade da pessoa humana, assegurada em sede constitucional. Na perspectiva civil-constitucional, a posse com justo título nem sempre será a melhor posse”** (TEPEDINO, Gustavo. *Comentários ao Código Civil*: direito das coisas. São Paulo:

Saraiva, 2011. p. 151/152). Como a propriedade, a **posse “não transige, não compactua com a inércia do titular. Há que desenvolver uma conduta que atende ao mesmo tempo à destinação econômica e à destinação social do bem”** (TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008. p. 308).

A doutrina finaliza:

Evidentemente que a função social da posse não se evidencia apenas em torno dos conflitos envolvendo a situação proprietária. A função social da posse, como princípio constitucional positivado e com aplicação cogente às relações interpriadas, deve ser a base normativa para a solução dos conflitos entre possuidores que detenham ou não 'justo título', o que relativiza a formalidade ainda exigida através do art. 507 do Código Civil. Assim sendo, o julgador não deve restringir-se apenas ao exame formal de eventual título nos conflitos possessórios, mas adentrar no conteúdo da posse, ou seja, perquirir sobre a exteriorização de sua função social (ALBUQUERQUE, Ana Rita Vieira. *Da função social da posse e sua consequência frente à situação proprietária*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2002. pp. 210/221).

26. A doutrina, além do que já transcrito, corrobora a exposição:

Helena Maria Bezerra Ramos, por sua vez, considera que estão incluídas na hipótese do § 5º do artigo 92 do Estatuto da Terra os direitos reais de garantia **“O imóvel arrendado, objeto de compra e venda, de doação, de permuta, ou oferecido em garantia real (hipoteca e outros direitos reais), não interrompe o contrato de arrendamento”**. [...] **O arrendamento está vinculado a uma situação de fato — a posse — os direitos do arrendatário oriundos do contrato de arrendamento ganham eficácia real e se tornam oponíveis perante terceiros, quando há a publicidade decorrente do exercício efetivo da posse do imóvel arrendado.** [...] Portanto, é a data da posse no imóvel rural e não da celebração do contrato agrário que deve ser levada em conta para fins de prioridade em relação a outros direitos reais constituídos sobre o imóvel e para a sua oponibilidade ao terceiro adquirente. [...] A única ressalva que deve ser feita é se a causa da venda for anterior ao contrato de arrendamento, ou seja, se decorrer de hipoteca ou penhora anterior à posse do arrendatário, no contrato de arrendamento. Nesse caso, **o direito real constituído antes da posse do arrendatário no imóvel do respectivo contrato de arrendamento não poderá ser por ele afetado**, em razão da propriedade registral. Ademais, conforme já apontamos, **o direito com eficácia real do arrendatário será considerado constituído com a posse e não apenas com a celebração do contrato** (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. pp. 106/107/141).

27. Por fim, conquanto o assunto voltará, em item futuro – **(9) o adquirente não é um desavisado** –, a ser explanado no presente recurso, vale adiantar que **o apelado, deslealmente, nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), seja na origem, seja perante este Tribunal de Justiça, no agravo de instrumento interposto (autos nº 5045409-70.2020.8.24.0000), em petições e documentos, tentou criar – e de forma colegial, mesmo desrespeitosa para quem tem a obrigação de ler/ver – realidade ilusória acerca da longa posse exercida pelo apelante durante todos aqueles anos (2002-2020)**. Simplesmente anexou duas imagens – “Imagem Google Map 2011” e “Imagem Google Map 2012” – relativas a dois dias, inclusive chuvosos, de dois anos nos quais mantinha o apelante a posse do bem. Já para “comprovar” o seu “zelo” para com o imóvel, apresentou diversas fotos, tiradas após a inversão possessória, manifestamente editadas, a fim de conferir mais “brilho” (literalmente) à modificação que efetuara no bem: **nada além de edificação de nova cerca e plantação de grama** – algo de, sem contar que o apelado auferia renda justamente plantando grama, pouca relevância econômico-social, se comparado ao longo trabalho promovido pelo apelante, a legislação que o ampara e o entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre o tema.

28. Feito o apontamento acima, portanto, 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 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).

29. Segundo – letra **(b)** deste item –, mesmo se considerado, na concorrência entre os gravames, o início do arrendamento na data de sua formalização escrita, a constituição de propriedade fiduciária sobre o bem não comprometeu o contrato agrário posterior, por ter mantido o arrendador, apesar da constrição decorrente da alienação fiduciária, certos direitos decorrentes da propriedade que permaneceu ostentando, ainda que resolúvel, inclusive relativos à celebração de avenças pertinentes à respectiva posse. Embora não se desconheça a existência de controvérsia sobre o tema – a qualidade do domínio do devedor fiduciante sobre o bem alienado fiduciariamente, ou os direitos/poderes/prerrogativas que lhe cabem nessa posição contratual perante a coisa –, sobretudo em precedentes cujos objetos inserem-se no campo do Direito Civil (sentido amplo), ramo no qual o descompasso doutrinário e jurisprudencial acontece, a avaliação do tema à luz de outras áreas – afinal, a menos que as lições inseridas em absolutamente todos os livros de Teoria do Direito, mais ou menos densos, acerca da unicidade desta “Ciência”, não ultrapassem a linha do prosaico, algo como rumores repetidos ao longo do tempo irrefletidamente, no Brasil e no exterior, por inúmeros autores, o que é difícil crer –, podem – na realidade, em casos assim, devem – promover uma compreensão mais acurada acerca do tema. É o que será feito abaixo:

30. No julgamento do Recurso Especial nº 1.837.704 (Segunda Turma, rel. Min. Herman Benjamin, j. 5-12-2019), o Superior Tribunal de Justiça apreciou questão tributária atinente à alienação fiduciária. No julgamento, o Tribunal avaliou hipótese de incidência tributária, relativa ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, momento específico de incidência do fato gerador no curso da relação jurídica – pertinente a mútuo feneratício garantido por imóvel alienado fiduciariamente, sob a regência da Lei nº 9.514/1997, o que reflete, com exatidão, o caso dos autos, pois lá também foi objeto de análise a situação de “CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE PELO INADIMPLEMENTO DO DEVEDOR FIDUCIANTE” (REsp 1.837.704). Na ocasião, por unanimidade, o STJ entendeu – e o julgado ilustra sua jurisprudência a respeito do assunto – que **o imposto municipal em questão, analisado em conjunto o ordenamento, incide quando o credor fiduciário, em razão do inadimplemento do empréstimo pelo devedor fiduciante, toma para si o bem sobre o qual recaiu a garantia real, para quitação da dívida; circunstância temporal, evidentemente, posterior à constituição da propriedade fiduciária:**

O fato de o credor fiduciário ter a propriedade resolúvel não significa dizer que não há transmissão de propriedade, nem que não ocorre o fato gerador do ITBI. Isso porque a propriedade fiduciária é qualificada como direito real de garantia (art. 1.367 do CC/2002), com regime jurídico correspondente, **razão pela qual não há incidência do ITBI na constituição da aludida garantia.** A propósito, elucidativo o teor do citado dispositivo: "Art. 1.367. A propriedade fiduciária em garantia de bens móveis ou imóveis sujeita-se às disposições do Capítulo I do Título X do Livro III da Parte Especial deste Código e, no que for específico, à legislação especial pertinente, não se equiparando, para quaisquer efeitos, à propriedade plena de que trata o art. 1.231.". **O credor fiduciário, portanto, é mero detentor do citado direito de garantia, e não pleno proprietário, o que somente ocorre com a consolidação pelo inadimplemento da dívida pelo devedor,** nos termos do parágrafo único do art. 1.368-B da mesma codificação: "Art. 1.368-B. A alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. Parágrafo único. O credor fiduciário que se tornar

proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse direta do bem." **Por isso é que incide o tributo em tal momento, pois há transmissão da propriedade plena do bem, que é exatamente o fato gerador do ITBI descrito como "transmissão a qualquer título da propriedade". Tanto é assim que o art. 26, § 7º, da Lei 9.514/1997 regula o procedimento registral ressaltando, inclusive de recolhimento do ITBI** (STJ, REsp 1.837.704, Segunda Turma, rel. Min. Herman Benjamin, j. 5-12-2019).

31. Entendimento este plenamente aplicável a negócios celebrados sob a égide da Lei nº 9.514/1997, como o foi aquele firmado entre o arrendador (devedor fiduciante) e a Caixa Econômica Federal (credora fiduciária), iniciado em 2012 e encerrado em 2019:

Cabe destacar, nesse ponto, que **a Lei 9.514/1997, ordinária, não criou fato gerador, nem definiu o contribuinte do ITBI, matérias reservadas à lei complementar.** Ela apenas regulamentou o procedimento a ser adotado pelo registrador, exigindo a prova do pagamento do tributo para a averbação na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário. O fato gerador e o contribuinte do ITBI estão devidamente definidos no CTN e na CF, os quais, frise-se, tributam a transmissão onerosa de bem imóvel "a qualquer título", salvo as exceções ali definidas, como acima demonstrado. **Tanto existe transmissão da propriedade e ocorre o fato gerador do tributo, que a lei permite que, antes da averbação da consolidação, o devedor purgue a mora, contudo, após a citada averbação, o devedor somente poderá recuperar o imóvel, até a data da realização do segundo leilão, desde que o recompre, mediante o pagamento do valor estipulado no art. 27, § 2º-B, da Lei.** Admitir a não incidência do ITBI na consolidação da propriedade permite que a transmissão da plena propriedade do devedor fiduciante para o credor fiduciário se dê sem qualquer pagamento de imposto, pois anteriormente o ITBI fora pago pelo devedor fiduciante. Não há bitributação. Há dois fatos geradores distintos: o primeiro é a transferência de imóvel pela compra e venda feita entre o devedor fiduciante e o credor fiduciário, sendo o imposto pago pelo referido devedor; **o segundo, é a transmissão e consolidação da propriedade plena ao credor fiduciário, quando há o inadimplemento do devedor, devendo o tributo ser recolhido pelo credor fiduciário** (STJ, REsp 1.837.704, Segunda Turma, rel. Min. Herman Benjamin, j. 5-12-2019).

32. Conforme já suscitado na demanda conexa (autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020), se apenas incide ITBI sobre a "consolidação da propriedade" (REsp 1.837.704) em favor do credor fiduciário – e, como se sabe, nos termos dos artigos 156, inciso II, da Constituição Federal e 35, inciso II, do Código Tributário Nacional, que "o fato gerador do ITBI é a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis [...], bem como a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia e as respectivas cessões de direitos" (REsp 1.837.704) –, **o devedor fiduciante, na vigência do respectivo contrato assegurado, mantém "prerrogativas de proprietário" (REsp 1.837.704), sobremodo quando por ele mantida a posse do bem – posse esta que pode, sim, especialmente no caso dos autos, em que, como já retomado no presente recurso, o apelante promovera, amparado no arrendamento rural, anos antes (2002 a 2012) e após (2012 a 2019) a constituição da propriedade fiduciária sobre o imóvel (matrícula nº 90.165), a função social da terra.**

33. É elucidativo o voto de Sua Excelência o Ministro Herman Benjamin, como demonstram as transcrições dos seguintes trechos:

A alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o devedor fiduciante transfere ao credor fiduciário, como garantia, a propriedade resolúvel de um imóvel. [...] **O credor fiduciário é mero**

detentor do citado direito de garantia, e não pleno proprietário, o que somente ocorre com a consolidação pelo inadimplemento da dívida pelo devedor, nos termos do parágrafo único do art. 1.368-B da mesma codificação. [...] Igualmente não prospera a tese da recorrente de que é indevido o ITBI em razão de a consolidação da propriedade plena ser averbada e não registrada, porquanto a incidência do imposto decorre apenas da ocorrência do fato gerador, independentemente do ato formal cartorário [voto] (STJ, REsp 1.837.704, Segunda Turma, rel. Min. Herman Benjamin, j. 5-12-2019).

34. O tema chegou a ser levantado – sem o aprofundamento adequado, considerando os contornos e pretensões do feito conexo – pelo apelante mesmo nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), como se vê:

Agora será avaliada a alienação fiduciária que recaiu sobre o imóvel. Destaca-se que isso será feito não com o objetivo direto de confrontar o entendimento de Vossa Excelência – para tanto, o recuso apropriado seria outro. Levanta-se o tema pelas razões já mencionadas: **(I) demonstrar que o contrato que a veiculou, enquanto vigorava, apesar do “conhecimento” – o que foi presumido, na decisão recorrida, em razão do registro na matrícula respectiva (correta presunção, sem dúvida) – não maculou a natureza da posse exercida pelo embargante; e (II) suscitar as questionáveis circunstâncias que compreenderam a compra direta do imóvel realizada pelo embargado.**

No tocante ao primeiro ponto, é notório que a constituição da propriedade fiduciária, independentemente de seu objeto, acarreta no desmembramento do domínio do bem contratual: enquanto o credor-fiduciário adquire a posse indireta sobre o bem; o devedor-fiduciante, na maioria dos casos, permanece, ou passa a deter, a posse direta – no caso específico, pelo disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997. **Ocorre que, na hipótese dos autos, em razão de tudo o que se expôs, a posse já pertencia e continuou a pertencer, independentemente do período de contratação entre Caixa Econômica Federal e André Ademar Milanez, ao embargante. Quanto a isso, a ela caberia, portanto, exercer, anda que em cooperação com quem contratou, os deveres inerentes a qualquer proprietário. Em oposição a qualquer pessoa, física ou jurídica, que manteve, desde 2002, a propriedade do imóvel, foi o embargante que – pedindo-se licença pela repetição – assegurou-lhe a função social, não apenas para si, para satisfação de “seus interesses particulares e egoísticos”, masperante a “sociedade”, com a “produtividade, o respeito ao meio ambiente, o pagamento de impostos etc.”, sem fazer sobre o bem incidir “restrições de ordem administrativa”, tampouco comprometer o “direito de vizinhança”. Foi o seu zelo impediu, inclusive, a progressividade tributária e mesmo medidas mais drásticas à disposição do Poder Público, como a desapropriação, dirigida àqueles que, apesar de dominarem o imóvel, não lhe conferem a destinação econômico-social adequada, aos desinteressados, omissos, alheios aos impactos de suas posturas sobre a coletividade.**

A Lei nº 9.514/1997 preceitua, enquanto requisito, dentre outros, de contrato que sirva de “título ao negócio fiduciário”, cláusula que assegure “ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária” (art. 24, V). Acontece que essa “livre utilização”, além de encontrar balizas constitucionais e legais, vistas acima, insuscetíveis de superação pelo convencionado inter partes, sempre foi, mesmo na vigência da garantia, realizada pelo embargante, diretamente ou a rogo seu. De fato, como consignado (evento 7), “o plantio na área” – seja do atual trigo, seja de quaisquer outras atividades agrícolas praticadas sobre o bem, **desde 2002** – “foi realizado por conta e risco do autor”, e assim deseja – e irá, com a autorização de Vossa Excelência – assim continuar, sobretudo após a aquisição da propriedade, pelos fundamentos, de fato e de direito, que logo, no aditamento ao feito presente feito, antecipará – e que reforçarão a manutenção da posse pelo embargante até lá. De toda sorte, **acerca da questão eminentemente possessória, aqui discutida, os cuidados que o embargante dispensou à terra remontam ao início do século**, muito anteriores ao registro de alienação fiduciária – objeto de contrato firmado por terceiros, os quais, durante a vigência do vínculo, nenhuma

providência equiparada adotaram, tampouco impediram o embargante de fazê-lo – sobre a matrícula do imóvel, lançada em 16 de maio de 2012, ecancelada em 20 de agosto de 2019, como também ressaltado na decisão recorrida. **Por quase vinte anos, as práticas do embargante tornaram muito cômodo o “exercício da propriedade” – e o cumprimento de sua função social – de todos os nomes que percorreram a matrícula do imóvel.**

Além do mais, se é possível presumir (evento 7) – e, reitera-se, com razão, considerando as razões de ser do registro público – o conhecimento do embargante a respeito da constituição da propriedade fiduciária sobre o bem, **também o é, como apontam os elementos constantes dos autos, já anexados e agora complementados, com relação à Caixa Econômica Federal e ao embargado sobre o estado em que se encontrava o imóvel quando realizaram os negócios jurídicos a ele pertinentes.** As numerosas safras (feijão, milho, soja, grão de bico etc.) semeadas desde quando o embargante obteve a posse do bem (2002) sempre foram visíveis – como exemplo, têm-se as imagens da atual plantação (evento 1). Ainda, ciente do fato estava o embargado, mesmo antes da transação pactuada com a instituição financeira: na proposta de venda direta do imóvel, como reconhecido, mais uma vez, pela própria CEF, em e-mail anexado ao presente recurso, constavam claramente imagens do objeto oferecido e, em destaque, a anotação “OCUPADO”. Assim, seja na contratação referente à alienação fiduciária (2012), seja na compra e venda figurada pelo embargado (2020), **era nítido aos envolvidos o exercício, pelo embargante, da posse sobre o bem.** Se relevância nenhuma conferiram ao acontecimento, contínuo e amplamente visível, “livremente” assumiram, por “conta e risco” de cada qual, os efeitos que dele poderiam emergir.

35. Por tudo isso – fechando-se o item **(2) propriedade fiduciária** –, por um e/ou outro fundamento – letras **(a)** e/ou **(b)** deste item –, **a constituição da propriedade fiduciária sobre o imóvel (matrícula nº 90.165) em nada comprometeu o arrendamento rural firmado entre arrendador e arrendatário (apelante), em sua existência, validade e eficácia, independentemente do marco inicial em que se considere haver “surgido”, para todos os efeitos de direito, o contrato agrário** – 2002, com a posse efetiva do apelando sobre o bem; ou 2013, ano em que formalizou-se por escrito o arrendamento rural.

(3) Direito Agrário e Direito Civil

36. Sobre 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, basta reiterar o que se disse na petição inicial (evento 1), em cuja petição ficou claro o entendimento da doutrina e da jurisprudência sobre o tema:

Não há divergência, independentemente da fonte jurídica, a respeito de ponto algum. Sobre o primeiro, afirma a doutrina

O Estatuto da Terra, como consabido, trouxe profundas modificações na sistemática agrária de nosso País, instaurando a **autonomia do Direito Agrário**, até então embutido no Direito Comum (Direito Civil) [...]. Estabeleceram-se restrições ao direito de tomada do imóvel pelo proprietário, **reconhecendo-se ao usuário da terra o direito preferencial** à renovação do contrato, a par de sua renovação compulsória e **à aquisição do imóvel**, em igualdade de condições com terceiros (FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. pp. 13/14).

Dentro dessa lição, não cabe dúvida de que **o direito agrário brasileiro é independente ou autônomo**, porque houve derrogação do direito comum não somente em relação aos contratos de arrendamento e parceria como também a respeito das limitações ao direito de propriedade rural e sua distribuição (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*.

11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 39).

No mesmo sentido, seguem precedentes que ilustram o entendimento jurisprudencial:

Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua **interpretação de acordo com o regramento específico**, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à **função social da propriedade** (STJ, REsp 1.277.085, Terceira Turma, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 27-9-2016).

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** (STJ, REsp 1.175.438, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25-3-2014).

Sobre a temática, importante ressaltar que o arrendamento rural é "contrato agrário que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista" (art. 1º do Decreto 59.566/1966). [...] Além disso, **"em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade"** (TJSC, AI 4016310-09.2019.8.24.0000, Quinta Câmara de Direito Civil, rel. Des. Ricardo Fontes, j. 11-9-2019).

O contrato agrário, regido por legislação própria cuja aplicação possui caráter cogente, é regulado por normas especiais, que se sobrepõem àquelas dadas pelo Código Civil, quando conflitantes, diante do princípio de que a lei especial prepondera em relação à lei geral (TJSC, AC 2007.020152-4, Quarta Câmara de Direito Civil, rel. Des. Monteiro Rocha, j. 15-10-2009).

37. Acrescenta-se, ainda antigo julgado – anterior a 1988, quando o Tribunal ainda enfrentava questões infraconstitucionais – do STF a respeito do tema:

Arrendamento rural. **O Estatuto da Terra e seu regulamento modificaram, no domínio de sua incidência, a sistemática do Código Civil, limitando a autonomia da vontade das partes com normas cogentes, de ordem pública. Há subordinação obrigatória dos contratos agrários, qualquer que seja sua forma à regência estatutária** (STF, RE 100.634, Segunda Turma, rel. Min. Francisco Rezek, j. 27-4-1984).

38. Não há dúvidas, assim, sobre 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

(4) Irrenunciabilidade de preceitos do Direito Agrário

39. A respeito da irrenunciabilidade, pelo arrendatário (apelante), de preceitos caros ao Direito Agrário, independentemente do modo como formalizados os negócios por ele regidos (forma verbal ou escrita), a exemplo do direito de preferência e, uma vez desrespeitado, o direito de sequela – objeto da presente ação – titulados pelo arrendatário (apelante), também se ratificam os argumentos inseridos na petição inicial (evento 1):

No tocante à irrenunciabilidade de preceitos favoráveis ao arrendatário, verbal ou escrito o contrato, averbado ou não no respectivo registro imobiliário, justamente em razão da impregnação de normas de direito público sobre a autonomia contratual, dispõe a doutrina:

Nos contratos agrários, **a liberdade de contratar das partes é limitada pelas normas e princípios de caráter cogente**, ou seja, normas e princípios que estão cima da vontade das partes, que não podem ser por elas afastados ou alterados, por envolverem interesses maiores, interesses sociais (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário*: direito de preferência legal e convencional. São Paulo: Almedina, 2016. p. 22).

Afirma a jurisprudência:

Os contratos de direito agrário são regidos tanto por elementos de direito privado como por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, **irrenunciáveis**, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, **conferindo efetividade à função social da propriedade** (STJ, REsp 1.182.967, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 9-6-2015).

Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, **irrenunciáveis**, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, **dando efetividade à função social da terra**. O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade (STJ, REsp 1.339.432, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 16-4-2013).

O ART. 92, CAPUT, DA LEI 4.505/64 É CLARO EM PREVER A POSSIBILIDADE DE CONTRATO TÁCITO, ALÉM DA FORMA ESCRITA, E O PARÁGRAFO 3º, AO FIXAR SE DEVA DAR PREFERÊNCIA AO ARRENDATÁRIO, MEDIANTE NOTIFICAÇÃO, ABSOLUTAMENTE NÃO DISTINGUE ENTRE A FORMA ESCRITA E VERBAL, NEM TRAZ QUALQUER EXIGÊNCIA QUANTO À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO (STJ, REsp 164.442, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21-8-2008).

É juridicamente possível o pedido de preempção formulado pelo arrendatário, mesmo que o contrato de arrendamento rural não esteja registrado na matrícula do imóvel. Para garantir o direito de preferência ao arrendatário (Art. 92, § 3º, da Lei 4.505/64), exige-se apenas situação de fato - existência do arrendamento - independentemente de qualquer formalidade (STJ, REsp 904.810, Terceira Turma, rel. Min. Humberto Gomes de Barros j. 15-3-2007).

Dado o caráter social da espécie contratual, e como forma de preservar os interesses das pessoas que empregam esforço pessoal para explorar a terra (em contrapartida ao arrendante que exerce mera exploração econômica da área), **estabeleceu o Estatuto da Terra preceitos de ordem pública, de natureza cogente que não podem ser derruídos por pactuação das partes** (TJSC, AI 4030150-86.2019.8.24.0000, Sexta Câmara de Direito Civil, rela. Des. Denise Volpato, j. 28-7-2020).

40. Quanto ao item – **(4) irrenunciabilidade de preceitos do Direito Agrário** –, ainda podem ser acrescidos os seguintes entendimentos doutrinários:

Essa mudança legislativa determinou uma guinada de 180 graus no sistema agrário, já que se deixou de lado a autonomia da vontade, relativamente às cláusulas contratuais reguladas pelo Código Civil, **em favor da imperatividade das normas estabelecidas nas leis agrárias e a irrenunciabilidade de seus preceitos, exceto, como já referido, no que concerne ao acordo de**

vontades quanto à celebração do contrato e seu objeto, como dispôs, de forma expressa, o art. 13 da Lei n. 4.947/66 (FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 20).

O arrendatário ou qualquer outro contratante agrário não pode renunciar aos direitos e vantagens decorrentes de leis ou regulamentos. Não são só as vantagens nascidas do ET ou de seu Regulamento, mas também as de outras leis ou regulamentos, v.g., os direitos decorrentes do Imposto de Renda etc. **Sempre que houver, em outras leis ou regulamentos, normas favoráveis aos arrendatários ou parceiros outorgados, deve o contrato de parceria ou arrendamento contê-las.** Se, por acaso, houve cláusula de renúncia desses direitos ou vantagens, nos ditos contratos e nos agrários, em geral, por força do art. 13, § 1º (o disposto nesse artigo aplicar-se-á a todos os contratos pertinentes ao direito agrário e informará a regulamentação do Cap. IV do Tít. III da Lei n. 4.504/64), considerar-se-á não escrita e os contratantes-outorgados não a cumprirão. De nenhuma maneira o contrato é nulo, por conter tais cláusulas, porque não contaminam todo o negócio jurídico, conforme as regras que regem os contratos em geral (Regulamento, art. 2º, parágrafo único) (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 359).

(5) Direito de preferência (prelação ou preempção)

41. Inicia-se o item, novamente, reiterando o afirmado na petição inicial (evento 1):

Quanto ao direito de preferência à aquisição do imóvel arrendado, titulado pelo arrendatário, como notável exemplo de prerrogativa irrenunciável, retira-se da doutrina:

O direito de preferência é assegurado ao usuário da terra, ou cultivador direto, tanto na renovação do contrato, como já visto, **quanto na aquisição do imóvel, em caso de sua alienação [...]**. A legislação agrária assegura ao arrendatário o direito de referência à aquisição do imóvel arrendado, em igualdade de condições com terceiros, estabelecendo que, caso o proprietário pretenda vendê-lo, deverá dar conhecimento ao arrendatário de seu interesse na alienação, mediante expressa notificação àquele, que terá o prazo de 30 dias para que possa exercer, querendo, o seu direito de preempção (FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 191).

A matéria do art. 92, § 3º, do ET é idêntica à do art. 504 do CC, em que a preferência origina-se de lei. Isto é muito importante, porque há efeitos diversos da preferência convencional. **Aqui nos interessa apenas a preferência legal, concedida ao arrendatário independentemente do contrato escrito, com ou sem registro, ou tácito**, pois “para garantir o direito de preferência ao arrendatário exige-se apenas situação de fato – existência do arrendamento – independentemente de qualquer formalidade” (STJ, 3ª T., REsp 904.810/PR, DJ de 19-3-2007, p. 352) (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 311).

O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra tem preferibilidade forte, independentemente de registro, assim como o direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato possui preferibilidade forte, desde que registrado o contrato de locação, ou preferibilidade fraca, se o contrato não for registrado (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. p. 79).

Já a jurisprudência:

O direito de preempção tem por objetivo a permanência do arrendatário no exercício de sua atividade rural, proporcionando a aquisição da terra por quem nela trabalha, tornando-a produtiva (STJ, REsp 1.566.006, Terceira Turma, rel. Min. Moura Ribeiro, j. 13-9-2016).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que **o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável** (STJ, AgRg-REsp 717.860, Terceira Turma, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 18-12-2014).

O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente. 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 (STJ, REsp 1.339.432, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 16-4-2013).

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 (STJ, REsp 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20-3-2012).

Irrelevante ao exercício do direito de preferência à compra de imóvel a inexistência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arrendamento rural, porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita (STJ, REsp 263.774, Quarta Turma, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 15-8-2006).

42. Comentários precisam ser adicionados ao tema. Interessa expor, aqui, não o conceito – bem sugestivo, diga-se – do direito de preferência (prelação ou preempção). Como mencionado na introdução deste recurso, importa discorrer acerca da natureza do instituto, de suas modalidades e das repercussões jurídicas, uma vez violado por quem a ele devia respeito, especificamente o direito de sequela – direito o qual, insiste-se, deseja fazer valer o apelante nos presentes autos (adjudicação compulsória). Assim, serão abordados: **(a)** a natureza jurídica do instituto (direito potestativo, eventual e real ou obrigacional com eficácia real); **(b)** as formas do direito de preferência (legal e convencional) admitidas pelo ordenamento; **(c)** exemplos do direito de preferência presentes no ordenamento jurídico, com ênfase do previsto na Lei nº 8.245/1991; **(d)** a inapropriada denominação – como já destacado no item **(1)** *plexo de relações jurídicas* – conferida a ações que almejam exatamente o mesmo que o apelante nesta demanda (adjudicação compulsória), muito embora seja exatamente a adjudicação compulsória o resultado desses precedentes, apesar da impropriedade técnica, no Poder Judiciário, e **(e)** o direito de sequela enquanto consequência do desrespeito da preferência, sobretudo daquela prevista expressamente em lei. Tudo nos termos da legislação, da doutrina e da jurisprudência.

43. Como indicado, o direito de preferência é potestativo, eventual (ou condicional), e real (ou “obrigacional com eficácia real”) – letra **(a)** deste item. É potestativo, pois seu exercício prescinde da vontade daquele contra o qual é exercido: 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.

44. São duas as modalidades de preferência – letra **(b)** deste item – inseridas no ordenamento: legal e convencional (ajustada pelos contratantes). Agora, decorrer diretamente da lei – sobre a convencional, não importa discorrer nesta demanda – não significa que certos requisitos não possam existir para que o interessado tenha aptidão para a exigir; nem significa que, uma vez desrespeitada, nasça, em favor do preterido, o direito de sequela. Tudo dependerá da legislação de regência. Tratando-se da preferência constante da Lei nº 4.504/1964 (art. 92, § 3º), considerando o defendido na petição inicial (evento 1), complementado no presente recurso – itens **(3) Direito Agrário e Direito Civil** e **(4) irrenunciabilidade de preceitos do Direito Agrário** –, para exercer o arrendatário o direito de preferência – quando ainda útil pleitear tal provimento no Poder Judiciário, o que não é o caso dos autos – é singelo o requisito: transformado em direito potestativo o anterior direito eventual, pelo interesse do arrendador em alienar o imóvel arrendado no curso da relação jurídica agrícola, basta-lhe manifestar a vontade “dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo” (art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964). Já no tocante ao direito de sequela, o que é bem o caso dos autos, a Lei nº 4.504/1964 (art. 92, § 4º) foi um pouco mais exigente: indispensável, para a adjudicação, o depósito do “preço”, e requerida a providência judicialmente “no prazo de seis meses, a contar do ato de alienação no Registro de Imóveis” (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964) – todas estas providências cumpridas pelo apelante (arrendatário) ao ajuizar a presente ação de adjudicação compulsória.

45. Outros exemplos de preferência legal – letra **(c)** deste item – dependem, para serem exercidos, do preenchimento de outros requisitos. A preferência dos sócios de sociedade limitada na aquisição de quotas de outros integrantes (art. 1.081, § 1º, do CC), por ser “convencional” – ela depende de previsão no contrato social ou, se existir, no acordo entre sócios –, não é o melhor exemplo de comparação. Melhor distinguir a hipótese dos autos com a preferência inserida na Lei nº 8.245/1991. Neste caso, além de distinções quanto a prazo etc. para o exercício do direito de preferência pelo locatário na aquisição do imóvel locado, ou, se desrespeitado, do direito de sequela, importa mencionar, em especial, dois pontos, pois sensivelmente distintos da hipótese dos autos, regulada pela Lei nº 4.504/1964: primeiro, para exercitar direitos tais, inclusive o de sequela, imprescindível que “o contrato de locação esteja averbado pelo menos trinta dias antes da alienação junta à matrícula do imóvel” (at. 33, caput, da Lei nº 8.245/1991); segundo, o exercício dos direitos de preferência e de sequela ficam obstados nos casos “de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive leilão extrajudicial [...]” (art. 32, parágrafo único, da Lei nº 8.245/1991) – no próximo item deste recurso, este último ponto será retomado e aprofundado, com amparo na doutrina e na jurisprudência.

46. O objetivo de apresentar, nesta parte do recurso, considerações sobre a inexacta denominação conferida a ações que visam a exatamente o mesmo que o apelante nesta causa (adjudicação compulsória), muito embora seja exatamente a adjudicação compulsória o resultado dessas demandas, apesar da impropriedade técnica, no Poder Judiciário – letra **(d)** deste item –, tem a ver com

a necessidade de frisar ser, aí sim, a “ação de preferência” (nome ligado ao direito material) – e não, com todo o respeito a Sua Excelência o Juiz de Direito, a “ação de adjudicação compulsória” (nome ligado ao direito material) – “meio inadequado a obtenção do que se pretende” (evento 19). Afinal, **o apelante, enquanto arrendatário, não teve oportunidade de exercer contra o arrendador a preferência que ostentava na aquisição do imóvel arrendado; isso pela forma como ele foi expropriado** – forma a qual, como será aprofundado nos itens **(9) ingerência nos negócios do arrendador e intimação do arrendatário quanto à expropriação** e **(10) Adquirente não é um desavisado** do presente recurso, vedou, em absoluto, ao apelante (arrendatário), sequer o conhecimento da possibilidade de expropriação.

47. Conforme se discorreu – letra **(b)** deste item –, o direito de preferência ostentado pelo apelante (arrendatário) tinha/tem natureza real ou obrigacional com eficácia real. Não registrado o contrato de arrendamento, “não haveria como”, a princípio, sem verificação *in loco* – apesar do conhecimento, por ambos admitido (CEF e apelado), da situação do bem (“ocupado”), como será retomado no item **(10) adquirente não é um desavisado** deste recurso –, tanto ao credor fiduciário (CEF), quanto ao adquirente (apelado), saber se o imóvel (*matrícula nº 90.165*) era objeto de arrendamento rural – muito embora, como se disse nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória) e aqui, no item **(2) propriedade fiduciária**, já reiterado, conhecendo a legislação de regência, especialmente as prerrogativas ainda ostentadas pelo arrendador, apesar da vigência da alienação fiduciária (art. 24, V, da Lei nº 9.504/1997), deveria a Caixa Econômica Federal ter diligenciado acerca do verdadeiro possuidor do imóvel, e a que título o possuía, com as repercussões (legais) consecutivas, antes de consolidar a propriedade do bem em seu nome; cuidado segundo o qual, pelas razões já expostas, com a complementação que será feita, no item **(10) adquirente não é um desavisado**, deveria também ter agido o adquirente (apelado).

48. Assim, diante das circunstâncias do caso concreto, não haveria sentido, nestas alturas, ao apelante (arrendatário) promover demanda para ver declarada, contra o arrendador – ou quem quer que seja (CEF ou adquirente), se considerado real o direito de preferência (e não “apenas” obrigacional com eficácia real) a existência, inexistência ou extensão de relação jurídica alguma. Exatamente, “declaratória”, levando em conta a Teoria da Ação, é a natureza da “ação de preferência”; e, por consequência, “declaratória” é a sentença que lhe dá provimento (ou provê o pedido nela inserido), por se tratar da eficácia preponderante (Teoria da Ação) do respectivo ato judicial. Deseja o apelante, isto sim, como tanto se insiste, ver constituída (nova) relação jurídica – pois “constitutiva” á a natureza da “ação de adjudicação compulsória”; assim como a eficácia preponderante da esperada sentença de procedência – entre si e apelado, ainda que pela força. Isso mediante exercício não do direito de preferência (art. 93, § 3º, da Lei nº 4.504/1964), seja ele real ou obrigacional com eficácia real, mas do direito de sequência (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964), este, sem dúvida alguma, seja na doutrina, seja na jurisprudência, eminentemente real.

49. Tudo vai ao encontro da compreensão da doutrina especializada – em adição aos trechos já expressamente citados na petição inicial (evento 1) e acima transcritos:

O Estatuto da Terra, no parágrafo 3º do artigo 92, assim como o artigo 45 de seu Regulamento, asseguram ao arrendatário, de forma expressa, o direito de preferência em caso de alienação do imóvel arrendado. Conforme aponta Augusto Passamani Bufulin, “o direito de preferência aparece em vários dispositivos esparsos do ordenamento jurídico brasileiro, em uma gama variada de hipóteses e que não recebem uma disciplina unitária”. [...] Pode surgir direito de preferência de origem negocial ou de origem legal, ambos excepcionais e estritos. Seja como for, entra ele na classe dos direitos formativos geradores, a que, na terminologia alemã, se chamou “begründende Gestaltungsrechte”, pois que, por seu exercício, se tem por fito a formação de nova relação jurídica.

[...] (1) O direito de preferência tem três fases principais: (I) direito de ser preferido em eventual venda do bem (prioridade na compra); (II) direito de prelação ou direito de compra, quando já existe a intenção de venda, sem que o bem tenha sido vendido; e (III) direito de resgate, quando o bem foi vendido a terceiro, em violação do direito de preferência com efeitos reais. (2) Tanto o direito de prelação quanto o direito de resgate são direitos potestativos em formação. Isso porque, enquanto não existir a intenção de venda pelo proprietário ou a venda do bem a terceiro, ainda não haverá direito de compra ou direito de resgate pelo titular do direito de preferência, mas apenas, direito de propriedade na compra. (3) O direito de ser preferido e o direito de prelação são direitos obrigacionais, enquanto o direito de resgate é direito real. [...] Os efeitos do direito de preferência com eficácia real diferem dos efeitos do direito de preferência que possuem apenas efeitos pessoais. Podemos dizer que em ambos os casos existe o direito à prelação (direito de compra), desde que haja uma intenção de venda pelo proprietário, mas apenas no segundo caso existe o direito real de resgate ou de seqüela do bem preempto. [...] Falamos em eficácia real, porque o direito de preferência é um direito de natureza obrigacional, que pode originar direito real, ou seja o direito de resgate, em violação, com venda do bem preempto a terceiros. [...] Vale lembrar que, mesmo em sua fase obrigacional, a lei deu ao direito de preferência proteção especial, de modo que é oponível *erga omnes*, no caso do arrendatário, independentemente de registro do contrato agrário, e do locatário, desde que o contrato de locação esteja registrado na matrícula do imóvel. Nesse sentido que se deve entender o direito obrigacional com eficácia real, ou seja, um direito obrigacional oponível *erga omnes*. Surge, nessa hipótese, o que se pode chamar de obrigação com eficácia real. Trata-se, na realidade, de uma opção do legislador, quando este entenda que certa relação obrigacional mereça tratamento de maior proteção, transformando-a em situação próxima da do direito real. [...] Todos os direitos de preferência (legais ou convencionais) conferem ao seu titular, desde o seu nascimento, direitos de natureza obrigacional, a saber: (i) o direito de preferir terceiros na compra do bem; e (ii) o direito de prelação (direito de compra do bem preempto, uma vez existentes a intenção de venda e os elementos da venda, a serem preenchidos na opção de compra em formação). **Mas apenas o direito de preferência com eficácia real gera, em caso de sua violação, o direito de resgate – esse sim, direito real de aquisição, conferindo a faculdade ao preferente, de recuperar o bem preempto vendido com violação ao direito de preferência, de quem dela for dono.** [...] Apenas a título exemplificativo, o direito de preferência previsto no Estatuto da Terra tem preferibilidade forte, independentemente de registro, assim como o direito de preferência previsto na Lei do Inquilinato possui preferibilidade forte, desde que registrado o contrato de locação, ou preferibilidade fraca, se o contrato não for registrado. [...] Caso o proprietário celebre compra e venda do bem preempto com terceiro, em prejuízo do direito com eficácia real do preferente, terá este direito potestativo, de interferir na relação entre proprietário e o adquirente do bem, ou seja, terá direito potestativo modificativo (o direito de resgate) (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. pp. 15/78/79/80/82/93/94/95).

50. Em acréscimo aos precedentes citados na petição inicial (evento 1), transcritos no início deste item do presente recurso, ainda podem ser citados:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM RECURSO ESPECIAL. ESTATUTO DA TERRA. ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. **ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA**. DEPÓSITO DO PREÇO CONSTANTE NA ESCRITURA PÚBLICA. PRECEDENTES. [...] **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.** 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" (STJ, AgInt-REsp 1.319.234, Quarta Turma rela. Mina. Isael Gallotti, 14-3-2017).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é firme no sentido de que **o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência é dispensável** (STJ, AgRg-REsp 717.860, Terceira Turma, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j.18-12-2014).

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**. 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). 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 (STJ, REsp 1.175.438, Quarta Turma, rel. Min Luis Felipe Salomão, j. 25-3-2014).

O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente. **Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra. [...] 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 (STJ, REsp 1.339.432, Quarta Turma, rel. Min Luis Felipe Salomão, j. 16-4-2013).

CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. A PREFERÊNCIA OUTORGADA PELO ESTATUTO DA TERRA AO ARRENDATÁRIO É UMA GARANTIA DO USO ECONÔMICO DA TERRA EXPLORADA POR ELE. 'O DIREITO DO ARRENDATÁRIO À PREFERÊNCIA, NO ESTATUTO DA TERRA, É REAL, POIS LHE CABE HAVER A COISA VENDIDA (IMÓVEL) SE A DEVIDA NOTIFICAÇÃO NÃO FOI FEITA, DO PODER DE QUEM A DETENHA OU ADQUIRIU'. O ART. 92, CAPUT, DA LEI 4.505/64 É CLARO EM PREVER A POSSIBILIDADE DE CONTRATO TÁCITO, ALÉM DA FORMA ESCRITA, E O PARÁGRAFO 3º, AO FIXAR SE DEVA DAR PREFERÊNCIA AO ARRENDATÁRIO, MEDIANTE NOTIFICAÇÃO, ABSOLUTAMENTE NÃO DISTINGUE ENTRE A FORMA ESCRITA E VERBAL, NEM TRAZ QUALQUER EXIGÊNCIA QUANTO À NECESSIDADE DE REGISTRO DO CONTRATO NO CARTÓRIO IMOBILIÁRIO. DIANTE DA ESPECIALIDADE DAS NORMAS EM COMENTO NÃO HÁ COMO SE CONSTITUIR EXEGESE SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA A PARTIR DO CÓDIGO CIVIL - DE CARÁTER GERAL, POIS A REGÊNCIA, NO CASO, SE DÁ PELO ESTATUTO DA TERRA, QUE INSTITUIU EM PROL DO ARRENDATÁRIO DIREITO REAL ADERENTE AO IMÓVEL (STJ, REsp 164.442, Quarta Turma, rel. Luis Felipe Salomão, j. 21-8-2008).

ARRENDAMENTO RURAL. PREEMPÇÃO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO. É juridicamente possível o pedido de preempção formulado pelo arrendatário, mesmo que o contrato de arrendamento rural não esteja registrado na matrícula do imóvel. Para garantir o direito de preferência ao arrendatário (Art. 92, § 3º, da Lei 4.505/64), exige-se apenas situação de fato - existência do arrendamento - independentemente de qualquer formalidade (STJ, REsp 904.810, Terceira Turma, rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 15-2-2007).

CIVIL E PROCESSUAL. ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AOS ARRENDATÁRIOS. CONTRATO NÃO REGISTRADO. IRRELEVÂNCIA. LEI N. 4.505/1964, ART. 92, §§ 3º E 4º. Irrelevante ao exercício do direito de preferência à compra de imóvel a inexistência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arrendamento rural, porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita. Patenteada, no caso dos autos, a falta da prévia notificação de que trata o art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964, **é de se reconhecer a procedência do pedido de adjudicação, mediante o depósito realizado do preço do imóvel alienado a terceiro** (STJ, REsp 263.774, Quarta Turma, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 15-8-2006).

(6) Alienação “extraordinária” do bem arrendado

51. Diferentemente da regulação prevista na Lei nº 8.245/1991, especialmente no tocante ao disposto – como visto no item **(5) direito de preferência (prelação ou preempção)** deste recurso –, no artigo 32, parágrafo único, a Lei nº 4.504/1964 não estabeleceu óbice semelhante ao arrendatário, para o exercício do direito de sequela, uma vez desrespeitada a preferência legal que ostenta na aquisição do imóvel arrendado. Nesta lei (Lei nº 4.504/1964) – e, caso o interesse legislativo (o que seria, na realidade, incompatível com a proteção conferida ao arrendatário, como abortado nos itens **(3) Direito Agrário e Direito Civil, (4) irrenunciabilidade de preceitos do Direito Agrário e (5) direito de preferência (prelação ou preempção)** deste recurso) houvesse sido equiparar o requisito (negativo) para o arrendatário fazer valer os direitos de preferência e de sequela que ostenta, o teria feito **expressamente** –, independentemente da existência de condições, 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.

52. Ainda, segue precedente do STJ que ilustra a jurisprudência do Tribunal sobre o tema, inclusive que destaca diferenças sensíveis, tratadas no item **(5) direito de preferência (prelação ou preempção)** do presente recurso, acerca da Leis nº 4.504/1964 e nº 8.245/1991:

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.** 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. [...] 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. 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 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20-3-2012).

53. Seguem trechos do voto de Sua Excelência o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:

A discussão restringe-se à **possibilidade de se reconhecer o direito de preferência quando a alienação tenha sido coativa**. A preferência de que ora se cuida, como ocorre na Lei de Locações de imóveis urbanos, é legal e a norma que a prevê é cogente e de viés protetivo, como já o referi. Em que pese relevante o fato de, na lei de locações de imóveis urbanos (art. 32: O direito de preferência não alcança os casos de perda da propriedade ou venda por decisão judicial, permuta, doação, integralização de capital, cisão, fusão e incorporação), negar-se a existência do direito de preferência quando a alienação tenha sido judicial, **não o tenho por determinante. Não há lançar-se mão seja da analogia, já que lacuna na lei objeto de interpretação e aplicação não há, estando o instituto que se deseja dar a devida interpretação expressamente disciplinado no estatuto da terra, seja da interpretação extensiva, já que se estaria a restringir o direito *sub examen***. As diferenças, aliás, entre o tratamento estatuído pela Lei de Locações e o conferido pelo Estatuto da Terra ao direito de preferência não se limitam à adoção de regra genérica em relação à alienação em um e a vedação de outras formas de alienação no outro, perpassando, ainda, pela necessidade de registro do contrato na matrícula do imóvel, o que restou exigido na Lei 8.245/91 (art. 33, parágrafo único), mas não na Lei 4.504/64, tema aliás já abordado. Volto-me assim ao dispositivo legal em análise. 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. [...] **Do dispositivo bem se vê que o legislador não fez qualquer restrição ao mencionar genericamente a figura da alienação do imóvel arrendado, a garantir 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". O legislador não apôs adjetivos à referida alienação. A fórmula utilizada faria alcançar qualquer das espécies de alienação, desde que onerosa, tendo em vista inserir-se, dentre os seus requisitos, o adimplemento do preço pago pelos terceiros. [...] A interpretação proposta, considerada a principiologia do microssistema estabelecido no Estatuto da Terra, em que se privilegiou o caráter social da relação proprietário-terra-trabalhador, viria no sentido da máxima proteção do arrendatário rural. [...] Inegável, pois, o seu caráter protetivo. 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. 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. [...] No caso da hasta pública, plenamente possível a notificação daquele que labora no imóvel objeto de excussão acerca do praxeamento do bem, para que participe da hasta [voto] (STJ, REsp 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20-3-2012).**

54. Portanto, independentemente da forma como alienado o imóvel arrendado, pelas vias “ordinária” ou **“extraordinárias” – como a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário, com posterior alienação a terceiros, em leilão extrajudicial ou venda direta; expropriação judicial etc. –, mantém o arrendatário o direito de exercer, desrespeitado o direito de preferência** – como comumente ocorre em casos assim, de alienação “extraordinária” –, **o direito de sequela, desde que exercido a tempo e a modo (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.604/1994), contra o(s) adquirentes(s) superveniente(s), independentemente da boa ou má-fé de eventuais vendas sucessivas.**

(7) Direito de sequela (resgate)

55. Mais uma vez, antes de aprofundar, com remissões ao que já foi desenvolvido nesta apelação, para evitar repetições, o direito de sequela titulado pelo arrendatário quando desrespeitado seu direito de preferência na aquisição do imóvel arrendado, transcreve-se o que se disse sobre o assunto na petição inicial (evento 1):

O último ponto guarda a questão mais relevante para a presente demanda. Diz ele respeito à faculdade legal (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964) atribuída ao arrendatário em, uma vez negligenciada a prerrogativa que ostenta à preferência na aquisição do imóvel no qual desempenha atividade econômica produtiva, respaldada no contrato de arrendamento rural vigente ao tempo da alienação do bem, depositando o preço, assim compreendido aquele consignado na escritura pública pertinente, adjudicar para si a terra respectiva. É a manifestação do direito de sequela, pois legal e real a natureza da preferência desrespeitada, exercitável, mediante provocação jurisdicional, como aqui se faz, independentemente da “boa-fé” – ou suposto “desconhecimento” da existência do contrato agrário – do terceiro adquirente.

É como entende a doutrina:

No que se refere aos demais acessórios, embora entendam alguns indevidos, será de bom alvitre que os deposite o arrendatário, em face da diversidade de opiniões a respeito, predominando, na jurisprudência, o entendimento de que tais despesas deverão ser incluídas no depósito, porque se exige que seja integral, mesmo que complementadas após a contestação, se houver insurgência desta quanto às mesmas. [...] Se o não fizer, **segundo disposto no § 4º da mesma norma estatutária, cabe ao arrendatário o direito de adjudicação do imóvel, desde que o requeira judicialmente, mediante o depósito do preço de sua alienação, no prazo de 6 (seis) meses a contar do registro da respectiva escritura.** [...] O direito de preferência, segundo doutrina majoritária, é **direito real**, direito sobre a coisa, enquanto o direito a perdas e danos é de caráter pessoal, razão por que, reconhecendo a lei agrária ao arrendatário o direito de haver para si o imóvel arrendado, reconhece-lhe direito real, que prefere ao direito pessoal, ou seja, às perdas e danos, a cujo pedido somente se poderia atribuir caráter supletivo. [...] **Consoante tais disposições do Estatuto da Terra, há dois pressupostos para o exercício do direito de preferência pelo arrendatário, além do prazo de seis meses, que é de decadência: a efetiva venda do imóvel e o depósito do preço constante da escritura devendo aquela preexistir e este ser depositado, com vistas à sua adjudicação, que será compulsória** (FERRETO, Vilson. *Contratos agrários: aspectos polêmicos*. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. pp. 196/200/201/234).

O direito de preferência do arrendatário não só se exerce quando recebe a notificação, mas também quando não lhe é feita a comunicação da venda. Neste caso, terá o prazo de seis meses para exercê-lo (art. 92, § 4º), depositando o preço (STJ, 3ª T., REsp 824.023/MS, DJ de 18-6-2010) (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 316).

Os efeitos do direito de preferência com eficácia real diferem dos efeitos do direito de preferência que possuem apenas efeitos pessoais. Podemos dizer que em ambos os casos existe o direito à prelação (direito de compra), desde que haja uma intenção de venda pelo proprietário, mas apenas no segundo caso existe o direito real de resgate ou de sequela do bem preemto [...]. **Caso o proprietário celebre compra e venda do bem preemto com terceiro, em prejuízo do direito com eficácia real do preferente, terá este direito potestativo, de interferir na relação entre proprietário e o adquirente do bem, ou seja, terá direito potestativo modificativo (o direito de resgate).** [...] Como afirma, Pinto Ferreira, **há “eficácia ex lege do contrato de arrendamento contra terceiro adquirente do imóvel ou titular de ônus real sobre o mesmo, com a sub-rogação de direitos e obrigações** (Estatuto da Terra, art. 92, §5º, Decreto nº 58.566/66, art. 15)”. [...] **O direito de preferência do arrendatário é direito com eficácia real, isto é, possui o direito de**

resgate, ou seja, seu exercício é permitido frente a qualquer terceiro adquirente do imóvel arrendado. [...] Não se alegue que o registro servirá para a garantia de adquirentes desavisados. A ignorância da lei por parte de algumas não pode estabelecer uma formalidade perfeitamente dispensável. Deixe-se o Registro de Imóveis para os atos necessários, para os atos aos quais ele empreste eficácia. Elimine-se o supérfluo, como o registro do contrato de arrendamento rural. [...] Conforme mencionamos acima, já tivemos a oportunidade de discorrer sobre a **desnecessidade do registro ou de cláusula específica acerca do direito de preferência para a sua oponibilidade perante terceiros ou para a vigência do arrendamento em caso de venda do imóvel arrendado, pois são direitos assegurados por lei, com eficácia real e sem necessidade de registro, por estarem relacionados a situação de fato: posse.** [...] Voltando à questão do direito de preferência, aplicando-se os princípios contratuais atuais à sua violação, tem-se, em resumo, que **o terceiro adquirente que venha a adquirir imóvel arrendado, também responde perante o preferente, em caso de inobservância de seu direito de preferência legal, pois ninguém pode se escusar ao cumprimento da lei, ou do direito de preferência convencional de que tenha conhecimento, independentemente da existência de registro do contrato.** [...] No Estatuto da Terra, como falamos, a situação é diferente, pois **tanto o direito de preferência quanto a vigência dos contratos, em caso de venda do imóvel são assegurados por lei, independentemente do registro, ou seja, são oponíveis a qualquer pessoa independentemente de prova do conhecimento do contrato ou do direito por quem venha aviá-lo.** Assim, o adquirente de imóvel rural, deverá respeitar o contrato agrário, mesmo que dele não tenha conhecimento (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. pp. 78/80/101/145/152/158/160/161).

Na mesma linha, compreende a jurisprudência:

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. 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" (AgInt-REsp 1.319.234, Quarta Turma, rela. Mina. Maria Isabel Gallotti, j. 14-3-2017).

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). 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 (STJ, REsp 1.175.438, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 25-3-2014).

O artigo 92, § 4º, da Lei n. 4.504/64 submete o exercício do direito de preferência do arrendatário de imóvel rural não notificado a dois requisitos, o depósito do preço e que a ação seja ajuizada no prazo de seis meses a contar do registro da alienação no cartório imobiliário. A prova do depósito do preço para adjudicação do bem, na petição inicial, é condição de procedibilidade da ação (STJ, REsp 824.023, Terceira Turma, rel. Min. Sidnei Beneti, j. 18-5-2010).

O DIREITO DO ARRENDATÁRIO À PREFERÊNCIA, NO ESTATUTO DA TERRA, É REAL, POIS LHE CABE HAVER A COISA VENDIDA (IMÓVEL) SE A DEVIDA NOTIFICAÇÃO NÃO FOI FEITA, DO PODER DE QUEM A DETENHA OU ADQUIRIU. [...] DIANTE DA ESPECIALIDADE DAS NORMAS EM COMENTO NÃO HÁ COMO SE CONSTITUIR EXEGESE SOBRE O DIREITO DE PREFERÊNCIA A PARTIR DO CÓDIGO CIVIL - DE CARÁTER GERAL, POIS A REGÊNCIA, NO CASO, SE DÁ PELO ESTATUTO DA TERRA, QUE

INSTITUIU EM PROL DO ARRENDATÁRIO DIREITO REAL ADERENTE AO IMÓVEL (STJ, REsp 164.442, Quarta Turma, rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 21-8-2008).

Irrelevante ao exercício do direito de preferência à compra de imóvel a inexistência de registro, no cartório imobiliário, do contrato de arrendamento rural, porquanto tal exigência não está contida no Estatuto da Terra, lei especial e posterior ao antigo Código Civil, a qual admite, inclusive, a avença sob a forma tácita. **Patenteada, no caso dos autos, a falta da prévia notificação de que trata o art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964, é de se reconhecer a procedência do pedido de adjudicação, mediante o depósito realizado do preço do imóvel alienado a terceiros** (STJ, REsp 263.774, Quarta Turma, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 15-8-2006).

56. Não fosse a argumentação exposta anteriormente – constante do item **(5) direito de preferência (prelação ou preempção)** deste recurso – comentários precisariam ser adicionados ao tema, como no tocante à natureza do instituto, a suas modalidades e a repercussões jurídicas do direito de sequela – direito o qual, insiste-se, deseja fazer valer o apelante nos presentes autos (adjudicação compulsória). Tudo, é claro, nos termos da legislação, da doutrina e da jurisprudência. **Acontece que, naquele item, foram elucidadas questões não só afetas ao direito de preferência do arrendatário, mas ao direito de sequela que também ostenta, uma vez inobservado aquele preceito, com as achegas da relevante exposição, com fundamento doutrinário e jurisprudencial, da possibilidade do exercício do direito de sequela, pelo arrendatário preterido, mesmo nas hipóteses de alienação “extraordinária” – item (6) alienação “extraordinária” do imóvel arrendado.** Assim, bem tratado já foi o ponto, ainda que em conjunto, no presente recurso.

(8) “Perdas e danos” enquanto faculdade do arrendatário preterido

57. Depois de tudo o que se expôs sobre arrendamento rural, não surpreende o Direito conferir, como breves citações doutrinárias e jurisprudenciais são capazes de corroborar, como será visto abaixo, em caráter de exclusividade, ao arrendatário a prerrogativa de, uma vez violado seu direito de preferência na aquisição do imóvel arrendado, optar, a seu exclusivo critério, o exercício do direito de sequela – objeto da presente ação (adjudicação compulsória); portanto, evidente a opção do apelante (arrendatário) – ou a resolução da controvérsia em “perdas e danos”. Alerta-se: apesar da aparente antinomia com dispositivo regulamentar do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), prevalece, matéria sobre a qual não há controvérsia na comunidade jurídica, a conclusão de que o decreto em questão (Decreto nº 59.566/1966) extrapolou, em franca tentativa de, por si, legislar, suas balizas constitucionais, os limites de ato normativo desta estatura hierárquica, ao sugerir que restaria apenas ao arrendatário preterido, impossibilitado de exercer o direito de preferência, pleitear indenização por “perdas e danos” – jamais o direito de sequela –, como ocorre, a título de exemplo, na preferência convencional regulada pelo Código Civil (art. 518), **o que refoge por completo à hipótese dos autos**.

58. A doutrina especializada esclarece:

A violação das normas do art. 504 do CC e art. 92, § 3º, do ET não se resolve em perdas e danos, como ocorre com a preferência convencional (CC, art. 518). Alienado o imóvel arrendado, sem a notificação ao arrendatário, terá este ação para exigi-lo do terceiro que o houver adquirido, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de venda no Registro de Imóveis, conforme o art. 92, § 4º, do ET. As perdas e danos são pela não comunicação e não pela venda, que pode ou não se desfazer, se assim exigir o arrendatário no prazo de seis meses. O Regulamento interpretou mal o art. 313 do antigo CPC (640 atual), como se quisesse dizer que o imóvel, depois de vendido, não podia mais ser exigido, e a obrigação se resolve em perdas e danos. O descumprimento da obrigação não se resolve em perdas e danos, mas na exigência do

arrendatário de haver o imóvel vendido sem sua cientificação, do terceiro que o adquiriu, com infração legal. A reclamação das perdas e danos, ou da indenização, corresponde ao prejuízo decorrente da venda, é direito exclusivo do preferente. A ele cabe decidir se quer reaver a coisa ou reclamar perdas e danos (OPITZ, Silvia C. B.; OPITZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 11. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. p. 311).

59. Quanto à jurisprudência, cita-se, primeiro, precedente do STF, mesmo anterior a 1988, quando ainda lhe competia a apreciação de matérias infraconstitucionais:

Arrendamento rural. Direito de preferência do arrendatário (Lei nº 4.504/64, artigo 92, § 4º). É direito real [...] (STF, RE 83.319, Segunda Turma, rel. Min. Leitão de Abreu, j. 23-9-1980).

60. Relevante, no que concerne ao tema aqui tratado – item **(8)** “*perdas e danos*” enquanto *faculdade do arrendatário preterido* deste recurso –, transcrever trechos do voto proferido por Sua Excelência o Ministro Leitão de Abreu:

Aqui se configura, por conseguinte, um direito real, já que, ao dizer que, depositando o preço, o arrendatário poderá haver para si o imóvel, **lhe assegura a faculdade de obter a adjudicação do imóvel arrendado**; lá um direito pessoal, uma vez que o não oferecimento do imóvel residencial ao seu locatário sujeita o proprietário a perdas e danos pelo inadimplemento dessa obrigação legal. Não importa que o regulamento do Estatuto da Terra haja dito que, não tendo havido a notificação, ao arrendatário que não fizer valer o seu direito à aquisição, no prazo de seis meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda, restará o direito de obter do proprietário faltoso perdas e danos. Como não é isso que dispõe a lei e, como de outra parte, não pode o regulamento contrariá-la. Não merece, pois, a censura o parecer da Procuradoria Geral Da República: “**A referida lei não se compadece interpretada analogicamente com o regime legal das locações urbanas. Por outro lado, não obsta a preempção, expressa casuisticamente no comentado parágrafo legal, o fato de decreto regulamentar repeti-la com a restrição de resolver-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação – art. 47 do decreto nº 59.666/66. E não obsta porque, além de ofender a lei, a restrição está inserida em perfeita contradição com a própria norma. De fato, se o corpo do artigo começa por assegurar o direito de preferência mediante o depósito do preço, desenganadamente se torna inócua a sua contrastante parte final; a prelação, traduzida no depósito do preço, é visivelmente incompatível com a resolução da obrigação em perdas e danos. Se há direito de ação de preferência, consignado o preço, a seu autor legitimado não se poderá impingir solução por perdas e danos** [voto] (STF, RE 83.319, Segunda Turma, rel. Min. Leitão de Abreu, j. 23-9-1980).

61. Está claro, portanto, competir exclusivamente ao arrendatário prejudicado – no presente caso, o apelante – a escolha, uma vez inobservado o seu direito de preferência (legal e real) na aquisição do imóvel arrendado, entre exercer, perante o Poder Judiciário, o direito de sequela (legal e real), mediante propositura da competente ação (adjudicação compulsória) ou, **o que não é o caso dos autos**, pleitear indenização por perdas e danos.

(9) Ingerência nos negócios do arrendador e intimação do arrendatário quanto à expropriação

62. Como já afirmado – no item **(1)** *plexo de relações jurídicas* deste recurso –, não possuía o apelante (arrendatário) ingerência nos negócios do arrendador, **especificamente quanto à situação em que se encontrava o mútuo garantido por alienação fiduciária contratado com a Caixa Econômica Federal. Se a relação de parentesco entre eles existente pendesse a favor do apelante (arrendatário), facilitaria, e muito, seu objetivo, coincidente com o objeto da presente ação: a propriedade do imóvel (matrícula nº 90.165) que uma vez àquele pertencera.** Apesar dos longos anos (2002 -2020) em que mantivera a

posse do bem, fazendo-o produtivo etc. – como bem explicitado nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), com trechos transcritos na presente demanda, inclusive nesta apelação –, inclusive por 10 anos (ininterruptamente) anteriormente à constituição da propriedade fiduciária sobre o imóvel (2012); e embora a anotação no registro competente tenha feito presumir, mesmo por força de lei, seu conhecimento do negócio firmado com a instituição financeira; **sem saber o apelante (arrendatário) a respeito do estado de mora do arrendador, não teve chances de exercer, seja extrajudicialmente, seja mediante provocação jurisdicional, o direito de preferência que o arrendamento rural, por força da Lei nº 4.504/1964, proporcionava-lhe.**

63. Ainda, retoma-se, aqui, pedindo licença pela repetição, o que se disse nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória) acerca da postura da Caixa Econômica Federal durante os anos em que coincidiram a propriedade fiduciária e o arrendamento sobre o imóvel (*matrícula nº 90.165*):

No tocante ao primeiro ponto, é notório que a constituição da propriedade fiduciária, independentemente de seu objeto, acarreta no desmembramento do domínio do bem contratual: enquanto o credor-fiduciário adquire a posse indireta sobre o bem; o devedor-fiduciante, na maioria dos casos, permanece, ou passa a deter, a posse direta – no caso específico, pelo disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997. **Ocorre que, na hipótese dos autos, em razão de tudo o que se expôs, a posse já pertencia e continuou a pertencer, independentemente do período de contratação entre Caixa Econômica Federal e André Ademar Milanez, ao embargante.** Quanto a isso, a ela caberia, portanto, exercer, ainda que em cooperação com quem contratou, os deveres inerentes a qualquer proprietário. Em oposição a qualquer pessoa, física ou jurídica, que manteve, desde 2002, a propriedade do imóvel, foi o embargante que – pedindo-se licença pela repetição – assegurou-lhe função social, não apenas para si, para satisfação de “seus interesses particulares e egoísticos”, mas perante a “sociedade”, com a “produtividade, o respeito ao meio ambiente, o pagamento de impostos etc.”, sem fazer sobre o bem incidir “restrições de ordem administrativa”, tampouco comprometer o “direito de vizinhança”. Foi o seu zelo impediu, inclusive, a progressividade tributária e mesmo medidas mais drásticas à disposição do Poder Público, como a desapropriação, dirigida àqueles que, apesar de dominarem o imóvel, não lhe conferem a destinação econômico-social adequada, aos desinteressados, omissos, alheios aos impactos de suas posturas sobre a coletividade.

A Lei nº 9.514/1997 preceitua, enquanto requisito, dentre outros, de contrato que sirva de “título ao negócio fiduciário”, cláusula que assegure “ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária” (art. 24, V). Acontece que essa “livre utilização”, além de encontrar balizas constitucionais e legais, vistas acima, insuscetíveis de superação pelo convencionado *inter partes*, sempre foi, mesmo na vigência da garantia, realizada pelo embargante, diretamente ou a rogo seu. De fato, como consignado (evento 7), “o plantio na área” – seja do atual trigo, seja de quaisquer outras atividades agrícolas praticadas sobre o bem, **desde 2002** – “foi realizado por conta e risco do autor”, e assim deseja – e irá, com a autorização de Vossa Excelência – assim continuar, sobretudo após a aquisição da propriedade, pelos fundamentos, de fato e de direito, que logo, no aditamento ao feito presente feito, antecipará – e que reforçarão a manutenção da posse pelo embargante até lá. De toda sorte, **acerca da questão eminentemente possessória, aqui discutida, os cuidados que o embargante dispensou à terra remontam ao início do século**, muito anteriores ao registro de alienação fiduciária – objeto de contrato firmado por terceiros, os quais, durante a vigência do vínculo, nenhuma providência equiparada adotaram, tampouco impediram o embargante de fazê-lo – sobre a matrícula do imóvel, lançada em 16 de maio de 2012, e cancelada em 20 de agosto de 2019, como também ressaltado na decisão recorrida. **Por quase vinte anos, as práticas do embargante tornaram muito cômodo o “exercício da propriedade” – e o cumprimento de sua função social – de todos os nomes que percorreram a matrícula do imóvel.**

Além do mais, se é possível presumir (evento 7) – e, reitera-se, com razão, considerando as razões de ser do registro público – o conhecimento do embargante a respeito da constituição da propriedade fiduciária sobre o bem, **também o é, como apontam os elementos constantes dos autos, já anexados e agora complementados, com relação à Caixa Econômica Federal e ao embargado sobre o estado em que se encontrava o imóvel quando realizaram os negócios jurídicos a ele pertinentes.** As numerosas safras (feijão, milho, soja, grão de bico etc.) semeadas desde quando o embargante obteve a posse do bem (2002) sempre foram visíveis – como exemplo, têm-se as imagens da atual plantação (evento 1). Ainda, ciente do fato estava o embargado, mesmo antes da transação pactuada com a instituição financeira: na proposta de venda direta do imóvel, como reconhecido, mais uma vez, pela própria CEF, em e-mail anexado ao presente recurso, constavam claramente imagens do objeto oferecido e, em destaque, a anotação “OCUPADO”. Assim, seja na contratação referente à alienação fiduciária (2012), seja na compra e venda figurada pelo embargado (2020), **era nítido aos envolvidos o exercício, pelo embargante, da posse sobre o bem. Se relevância nenhuma conferiram ao acontecimento, contínuo e amplamente visível, “livremente” assumiram, por “conta e risco” de cada qual, os efeitos que dele poderiam emergir.**

64. Assim, mesmo diante do contexto narrado acima, **não foi o apelante, na condição de arrendatário, ao menos cientificado para, após a consolidação da propriedade plena em favor da instituição financeira, ter a chance de participar dos leilões extrajudiciais, e, assim, poder exercer o direito de preferência conferido pela legislação** (art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964). Sobre hipóteses assim, tanto o Superior Tribunal de Justiça – neste caso, os trechos transcritos abaixo foram retirados dos votos de Suas Excelências a Ministra Nancy Andrighi e o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino tomados no julgamento do Recurso Especial nº 1.148.153), quanto o Tribunal de Justiça de Santa Catarina já tiveram oportunidade para avaliar as repercussões:

Naturalmente, numa alienação judicial não é possível dar ao arrendatário prévia ciência quanto ao *preço* do negócio. **Mas é imprescindível sua ciência inequívoca da praça, com antecedência de trinta dias, mediante notificação pessoal, como diz a Lei, para que ele possa comparecer e formular uma proposta, no mínimo, equivalente ao maior lance.** Se essa notificação não é feita, considera-se frustrada a oportunidade de participação na praça e nasce, para o arrendatário, a pretensão ao ajuizamento da ação de preferência descrita no § 4º do referido art. 92. Importante mencionar que não se estará, com isso, causando maiores prejuízos ao arrematante do imóvel. É pressuposto da ação de preferência o depósito do preço e não há, neste recurso especial, a afirmação de que esse requisito não tenha sido preenchido. O montante pago pelo recorrente, portanto, será restituído. Também não se estará inviabilizando a venda de fazendas por hasta pública, criando-se insegurança jurídica em hipóteses de execução de dívidas agrárias. **É possível realizar uma hasta com total segurança para o adquirente em tais situações. Basta, para tanto, a notificação pessoal de eventual arrendatário, de modo que ele possa, interessando-se, comparecer ao ato e disputar a aquisição em igualdade de condições com quaisquer terceiros. O que não se pode fazer, contudo, é tornar letra morta o disposto no art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra, sob o pressuposto de garantir a incolumidade um ato inválido, ainda que praticado em juízo [voto]** (STJ, REsp 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20-3-2012).

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. [...] **No caso da hasta pública, plenamente possível a notificação daquele que labora no imóvel objeto de excussão acerca do praxeamento do bem, para que participe da hasta [voto]** (STJ, REsp 1.148.153, Terceira Turma, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 20-3-2012)

APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. POSSUIDOR QUE DETÉM O DIREITO DE PREFERÊNCIA À COMPRA DO IMÓVEL. ESTATUTO DA TERRA. ART. 92, § 3º. DECISÃO QUE RECONHECEU A NULIDADE DA EXECUÇÃO, A PARTIR DA HASTA PÚBLICA, EM FACE DA NÃO INTIMAÇÃO PESSOAL DO EMBARGANTE PARA AQUELE ATO. PROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS. CONDENAÇÃO DOS EMBARGADOS AO PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PEDIDO DE MAJORAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSC, AC 2008.034846-1, Segunda Câmara de Direito Público de Imaruí, rel. Des. Ricardo Roesler, j. 27-10-2009).

65. Extraí-se do voto deste último julgado do TJSC:

Diante da ausência de intimação do embargante acerca da hasta pública realizada sobre imóvel do qual é possuidor, fato este comprovado mediante contrato de arrendamento rural (fls.11/15), a qual inclusive resultou positiva, há que se reconhecer que tal situação o inibiu de exercer o seu direito de preferência. A par disso, conforme destacado na decisão ora atacada, a teor do art. 92, § 3º, do Estatuto da Terra, "inegável que à luz de tal dispositivo, cumpre assegurar ao arrendatário o direito de aquisição do imóvel arrendado mediante inequívoca ciência pessoal da hasta pública aprazada, oportunidade onde este poderia declinar proposta de compra concorrendo com outros interessados em igualdade de condições. Tanto mais que no caso não era dado alegar ignorância do arrendamento haja vista que foi dada publicidade a terceiros por força da anotação no registro imobiliário respectivo. Ora, em casos tais, a não intimação pessoal arrendatário do praxeamento designado certamente inibiu que este pudesse exercer tal direito de compra, sendo legal a preferência e prioridade conferidas a tal personagem" [voto] (TJSC, AC 2008.034846-1, Segunda Câmara de Direito Público de Imaruí, rel. Des. Ricardo Roesler, j. 27-10-2009).

66. Como se viu, este Tribunal de Justiça, em situação "idêntica" – para o que interessa – à dos presentes autos, chegou a reconhecer a "nulidade da execução, a partir da hasta pública", uma vez que a "não intimação pessoal arrendatário do praxeamento designado certamente inibiu que este pudesse exercer tal direito de compra, sendo legal a preferência e prioridade conferidas a tal personagem". Por outro lado, pretende-se, nesta demanda (adjudicação compulsória), que o equacionamento da controvérsia pelo Poder Judiciário vá ao encontro do entendimento do STJ apresentado acima: impossibilitado o apelante (arrendatário) de exercer o direito de preferência que ostentava sobre o imóvel arrendado (art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/1964): "nasce, para o arrendatário, a pretensão ao ajuizamento da ação de preferência descrita no § 4º do referido art. 92", como aqui se fez – na verdade, nasceu para o apelante o direito de propor, cumpridas as condições legais, como o fez, "ação de adjudicação compulsória", pois fundada a demanda no artigo 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964.

(10) Adquirente não é um desavisado

67. Da leitura destas razões recursais conjuntamente às petições e documentos que integram estes e os autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), não pode haver dúvida sobre o conhecimento do apelado a respeito do estado do imóvel (*matrícula nº 90.165*) no momento em que o adquirira mediante compra/venda direta da Caixa Econômica Federal, após a mora do arrendador e a consolidação da propriedade plena em favor da instituição financeira. Conquanto, (I) na ação conexa, (II) neste Tribunal de Justiça – nos autos 5045409-70.2020.8.24.0000 (agravo de instrumento) – e (III) perante às autoridades policiais responsáveis por registrar boletim de ocorrência na data do apossamento, pelo apelado, do bem litigioso, haja insistido o apelado que o imóvel estava, ao tempo da transação com a CEF, desocupado – ilação a qual o apelante rebateu, e comprovou, com insistência, em ambas as instâncias –, os documentos que compõem aquela relação processual, repetidos na presente, como a resposta da Caixa a e-mail encaminhado por este procurador, e a "Proposta para Venda Online" – este

último, anexado pelo próprio apelado –, demonstram, claramente, o oposto: **tanto a CEF, quanto o apelado sabiam que o imóvel objeto do arrendamento rural figurado pelo apelante (arrendatário) estava “OCUPADO” – justamente pelo apelante, cuja posse perdurou, ininterruptamente, por longos anos (2002-2020) – ao tempo em que desconstituída a propriedade fiduciária, negociado e vendido.**

68. De toda sorte, **considerando de boa ou má-fé – embora seja óbvia a resposta, a menos que o instituto do *venire contra factum proprium*, com suas consequências processuais, ao lado da unicidade do Direito, como anteriormente levantado, também não ultrapasse o estágio acadêmico, não tenha mínima repercussão prática – a aquisição do imóvel (matrícula nº 90.165) pelo apelado, especificamente quanto ao estado em que se encontrava àquele tempo (ocupado/desocupado), a consequência jurídica pretendida com esta ação (adjudicação compulsória) mantém-se hígida. Isso porque, conforme destacado exaustivamente nesta apelação, a fonte normativa que ampara a pretensão do apelante está na própria lei (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964) – e como, todos sabem, “ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”, nos termos do artigo 3º do Decreto-Lei nº 4.657/1942. Pouco importa, assim, para efeitos do resultado que se espera na presente causa, o ânimo, a índole ou qualquer outro atributo interno do apelado ao adquirir o bem controvertido. Interessa, tão somente, o preenchimento dos requisitos legais (art. 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964) pelo apelante ao submetê-la ao Poder Judiciário, o que aconteceu.**

69. Além do mais, devolvidos os presentes autos à origem, uma vez julgado procedente o pedido de adjudicação compulsória, com o trânsito em julgado do comando, **“sobrar” ao apelado – este é apenas um argumento retórico, reconhece-se, mesmo porque o depósito prévio e tempestivo do “preço”, o que foi observado pelo apelante (arrendatário), é condição de procedibilidade de ações como a presente, fundadas no artigo 92, § 4º, da Lei nº 4.504/1964 –, em contrapartida, levantar a quantia de R\$ 976.881,91 (novecentos e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais, e noventa e um centavos), resultado da correção monetária, segundo o índice IGP-M (FGV) – quanto ao índice, não há proselitismo, pois, apesar da altíssima variação que vem sofrendo nos últimos meses/anos, pareceu ao apelante o adequado a ser utilizado, considerando a finalidade da correção (o que não se viu, na jurisprudência, em demandas como a presente, é bom destacar) –, de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais), valor despendido pelo apelado para adquirir o bem em questão.**

70. Ainda, como frisado acima – nos itens **(2) propriedade fiduciária** e **(9) Ingerência nos negócios do arrendador e intimação do arrendatário quanto à expropriação** deste recurso –, **a ausência de zelo quanto à existência do arrendamento rural, regido pela Lei nº 4.504/1964, figurado pelo apelante (arrendatário), em pleno vigor no momento da consolidação, em decorrência da mora do arrendador, da propriedade plena em favor da Caixa Econômica Federal, também é imputável à instituição financeira – acredita-se ser desnecessário repetir os argumentos e citações sobre o assunto. Agora, se o apelado, vencido nesta demanda, irá pleitear para si, além do “preço” – R\$ 976.881,91 (novecentos e setenta e seis mil, oitocentos e oitenta e um reais, e noventa e um centavos) – depositado pelo apelante, alguma espécie de indenização – legal ou contratual, não importa, pelo fundamento que julgar conveniente – da pessoa (jurídica) que lhe vendera o imóvel “viciado” (matrícula nº 90.165), nada há sobre o que debater a respeito nesta relação processual – nem assim há interesse jurídico da CEF nesta causa.**

71. Para finalizar, é no mesmo sentido a compreensão da doutrina:

Não se alegue que o registro servirá para a garantia de adquirentes desavisados. **A ignorância da lei por parte de algumas não pode estabelecer uma formalidade perfeitamente dispensável.** Deixe-se o Registro de Imóveis para os atos necessários, para os atos aos quais ele empreste eficácia. Elimine-se o supérfluo, como o registro do contrato de arrendamento rural [...] Voltando

à questão do direito de preferência, aplicando-se os princípios contratuais atuais à sua violação, **tem-se, em resumo, que o terceiro adquirente que venha a adquirir imóvel arrendado, também responde perante o preferente, em caso de inobservância de seu direito de preferência legal, pois ninguém pode se escusar ao cumprimento da lei, ou do direito de preferência convencional de que tenha conhecimento, independentemente da existência de registro do contrato. [...] No Estatuto da Terra, como falamos, a situação é diferente, pois tanto o direito de preferência quanto a vigência dos contratos, em caso de venda do imóvel são assegurados por lei, independentemente do registro, ou seja, são oponíveis a qualquer pessoa independentemente de prova do conhecimento do contrato ou do direito por quem venha a violá-lo. Assim, o adquirente de imóvel rural, deverá respeitar o contrato agrário, mesmo que dele não tenha conhecimento. [...] Cabe ao adquirente do imóvel diligenciar pessoalmente no imóvel para se certificar que a posse é exercida pelo proprietário ou por terceiros e a que título, sem prejuízo de poder enjeitar o bem, caso o proprietário tenha-lhe vendido com a declaração (falsa) de que não havia ninguém na posse, hipótese que a declaração falsa deve ser tratada como vício redibitório** (PERES, Tatiana Bonatti. *Direito agrário: direito de preferência legal e convencional*. São Paulo: Almedina, 2016. pp. 152/158/160/161/162).

72. Vale destacar interessante precedente do STJ sobre o ponto:

Também causa espécie que **alguém interessado em comprar a terra não a investigue minuciosamente, buscando inteirar-se tanto do seu potencial para exploração, seja ela de que natureza for, como da situação jurídica daqueles que a ocupam**, o que supõe-se ocorrer, de sorte que a inexigibilidade do registro do contrato de arrendamento tem sua razão de ser, pela própria sistemática de uma compra e venda, onde certamente o comprador não é um desavisado do que a falta de cuidado pode acarretar. Destarte, tenho que restou contrariado o art. 92, parágrafo 3º, da Lei n. 4.505/1964 [voto] (STJ, REsp 263.774, Quarta Turma, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, j. 15-8-2006).

73. Portanto, o (des)conhecimento do apelado sobre o estado – evidentemente “ocupado”, ou, de forma mais técnica, possuído pelo apelante enquanto arrendatário rural, condição regida pela Lei nº 4.504/1964 – em que o imóvel (matrícula 90.165) se encontrava ao tempo que o adquirira é irrelevante para o desfecho da causa, em favor do apelante.

III - TUTELA DE URGÊNCIA

74. Conforme demonstrado ao longo do recurso, goza o apelante do direito de sequela, plenamente exercitável através da demanda eleita (adjudicação compulsória) – novamente, com todo respeito a Sua Excelência o Juiz de Direito, apesar da conclusão diversa a que chegara na decisão apelada (evento 19) –, pois inobservada, com a consolidação da propriedade em favor da instituição financeira com a qual havia, o arrendador, contratado alienação fiduciária em garantia, a preferência que ostentava à aquisição do imóvel à época em que era arrendatário do bem expropriado, nos termos da Lei nº 4.504/1964 (art. 92, §§ 3º e 4º), da doutrina e da jurisprudência.

75. Almeja o apelante, na presente ação, em desfavor do apelado, a adjudicação do imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC (matrícula nº 90.165). Como se viu, na linha da doutrina e da jurisprudência, **o tempo não é inimigo de sua pretensão**; afinal, quando – evidentemente, é este o resultado esperado – transitar em julgado a sentença de procedência, pouco importa a quantos mais, eventualmente, haja o atual proprietário transacionado o bem litigioso: o Poder Judiciário constituirá relação jurídica entre as partes (apelante e apelado), por força da adjudicação compulsória, com graves repercussões à(s) validade(s) do(s) possível(is) negócio(s) firmado(s) entre o

apelado e terceiro(s) interessado(s), desavisado(s) acerca do objeto da presente demanda.

76. Vencida a presente ação pelo apelante, e conhecedor o apelado, por evidência, acerca de seu trâmite, o(s) posterior(es) proprietário(s) (no papel), ou beneficiados pela alienação de direitos afetos ao domínio do imóvel litigioso, poderão, por óbvio, pleitear indenização por danos sofridos. Mas não precisa ser assim. A fim de resguardar direitos de terceiros, a tutela de urgência – de natureza cautelar – que se pleiteia é a seguinte: **oficiar o competente cartório extrajudicial (1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC) para averbar na matrícula do imóvel (matrícula nº 90.165) a existência do presente feito**, mediante disposição do poder geral de cautela inerente à atividade jurisdicional.

77. O preenchimento dos requisitos para concessão deste pedido de tutela de urgência funda-se, **(I)** em termos de Direito, na explanação constante deste recurso (verossimilhança); e, também, **(II)** de conduta promovida pelo apelado (perigo na demora): anunciar a possibilidade de realização, havendo interessados, de edificações no imóvel litigioso, com aptidão, como afirmado acima, de prejudicar interesses de terceiros desavisados e inocentes, que poderão vir a sofrer prejuízos quando, retornados aos autos à primeira instância, processado o feito, e provido o pedido inserido na ação adjudicatória, o bem passar a pertencer ao patrimônio do apelante.

78. Ainda, importante é a proteção de terceiros inocentes e desavisados, diante do que se expôs nos autos nº 5016827-97.2020.8.24.0020 (ação possessória), quanto “às condições financeiras” – no plural, pois a parte contrária parece possuir, simultaneamente, mais de uma – do apelado:

O embargado adquiriu o imóvel em questão mediante compra direta promovida pela CEF, por **R\$ 870.000,00**, à vista, em dinheiro. Esse poder aquisitivo, essa postura econômica, muito difere do que por ele sustentado perante o Poder Judiciário. Como exemplo, cita-se o alegado nos **Embargos de Terceiro veiculado nos autos nº 0011460-90.2014.8.24.0020**, em trâmite na Unidade Regional de Direito Bancário do Litoral Sul Catarinense da comarca de Meleiro/SC, e nos **Embargos de Terceiro veiculados nos autos nº 0000511-77.2020.5.12.0053**, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de Criciúma/SC – e, nesta hipótese, em vez de embargar, poderia tê-lo arrematado, desde logo, por **R\$ 16.000,00**, como permite a legislação trabalhista –, ambos opostos com a finalidade de assegurar-lhe imóvel – **avaliado em R\$ 36.000,00** – supostamente seu. **E não é qualquer imóvel: é justamente aquele, como o próprio embargado sustenta, que lhe serve de fonte de renda. Interessante: ao mesmo tempo que sustenta, perante a Justiça, miserabilidade, possui condições para realizar a compra do bem aqui discutido, naquelas condições.** Todos os processos citados são públicos e lá constam as alegações do embargado e os documentos por ele anexados. Contestaram-se em ambos, e, na Justiça do Trabalho, o Excelentíssimo Juiz já ordenou a deflagração das apurações necessárias.

79. Não se trata, é verdade, o presente feito de “execução”, de modo a atrair a norma inserida no artigo 828 do Código de Processo Civil (averbação premonitória) – se fosse o caso, competiria ao próprio interessado (apelante) promover a anotação nos registros extrajudiciais. Sabe-se, como decorrido nas razões deste recurso, que tem esta ação caráter constitutivo. No entanto, versa ela sobre **direito real**, o que, preenchidos os pressupostos da cautelaridade, o que ocorre no presente caso, na linha da jurisprudência, é suficiente para justificar a medida.

80. Na realidade, ainda que não se tratasse o feito de execução, tampouco de ação cujo objeto tocasse direito real, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina admite a averbação pretendida, “diante do poder geral de cautela atribuído ao julgador”, como se denota dos seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DISSOLUÇÃO DE UNIÃO ESTÁVEL E PARTILHA DE BENS. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA DEMANDA NA MATRÍCULA DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DA EMPRESA ADMINISTRADA PELO VARÃO E DE SEU FILHO, SUPOSTO "TESTA DE FERRO". PEDIDO DEFERIDO NA ORIGEM. MEDIDA MERAMENTE ENUNCIATIVA, QUE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO OU MALFERE QUALQUER DIREITO DERIVADO DO DOMÍNIO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO CONCRETO AOS AGRAVANTES. INTERESSE INEQUÍVOCO DA RECORRENTE. PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ. PRIMAZIA PELA EFETIVIDADE DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DECISÃO MANTIDA. "Ainda que o objeto da demanda não seja especificamente de direitos reais, muito menos há título executivo que garantiria a averbação da existência da demanda de modo mais simplificado, nos termos do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, diante do poder geral de cautela atribuído ao julgador, nos termos do artigo 798 do Código de Processo Civil e, considerando a situação narrada e a presença dos requisitos ensejadores, poderá o magistrado excepcionalmente deferir o pleito de averbação a respeito da ação na matrícula dos imóveis da parte requerida visando a efetividade da prestação jurisdicional perquirida." (Sublinhado - TJSC, Agravo de Instrumento n. 2015.006141-3, de Içara, rel. Des. Saul Steil, j. 18-08-2015). (TJSC, AI 4010078-15.2018.8.24.0000, Primeira Câmara de Direito Civil, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, j. 19-7-2018).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRETENSÃO DE AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA DEMANDA NA MATRÍCULA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA AGRAVADA. PEDIDO INDEFERIDO NA ORIGEM. POSSIBILIDADE, CONTUDO, DE ACOLHIMENTO DO PLEITO. MEDIDA MERAMENTE ENUNCIATIVA, QUE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO OU MALFERE QUALQUER DIREITO DERIVADO DO DOMÍNIO IMOBILIÁRIO. AUSÊNCIA DE PREJUÍZO À AGRAVADA. INTERESSE INEQUÍVOCO DA RECORRENTE. INDÍCIOS DO DIREITO DE RECEBIMENTO DA VERBA HONORÁRIA. PODER GERAL DE CAUTELA DO JUIZ. PRIMAZIA PELA EFETIVIDADE DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. DECISÃO REFORMADA. "Ainda que o objeto da demanda não seja especificamente de direitos reais, muito menos há título executivo que garantiria a averbação da existência da demanda de modo mais simplificado, nos termos do artigo 615-A, do Código de Processo Civil, diante do poder geral de cautela atribuído ao julgador, nos termos do artigo 798 do Código de Processo Civil e, considerando a situação narrada e a presença dos requisitos ensejadores, poderá o magistrado excepcionalmente deferir o pleito de averbação a respeito da ação na matrícula dos imóveis da parte requerida visando a efetividade da prestação jurisdicional perquirida." (TJSC, Agravo de Instrumento n. 2015.006141-3, de Içara, rel. Des. Saul Steil, j. 18-08-2015) (TJSC, AI2015.062806-2, Quarta Câmara de Direito Civil, rel. Des. Jorge Luis Costa Beber, j. 28-1-2016).

81. Especificamente no tocante a adjudicação compulsória:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DA AÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. No caso concreto, admissível averbação pretendida pela agravante, a fim de comunicar a existência de litígio, prevenindo terceiros interessados no imóvel, bem como resguardando o direito da parte até decisão final da lide (TJRS, AI 70049041916, Vigésima Câmara Cível, rela. Desa. Walda Maria Melo Pierro, j. 21-5-2012).

82. Portanto, pugna-se a Vossa Excelência, Senhor Desembargador Relator, que, valendo-se do poder geral de cautela, acolha o pedido inserido nesta seção, para ordenar 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.

IV - PEDIDOS

83. Por tudo o que se expos, requer-se:

- a) **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
- b) no mérito, o provimento do recurso, com a determinação de baixa dos autos à origem, para o regular processamento do feito.

Florianópolis/SC, 22 de junho de 2021.

RICARDO BORTOLOTTTO MARTINELLO
OAB/SC 49.988

ANEXOS

1. Matrícula nº 90.165, referente ao imóvel litigioso, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Criciúma/SC.
2. Contratos de arrendamento rural, firmados pelo apelante (arrendatário) nos dias 1º de março de 2013 e 1º de março de 2018.
3. Escritura pública de compra e venda, relativa ao imóvel litigioso, negócio celebrado entre Caixa Econômica Federal e apelado.
4. Correção monetária pelo índice IGP-M (FGV) do valor despendido pelo apelado para adquirir o imóvel litigioso, com todos os acréscimos previstos na escritura pública respectiva.
5. Depoimento, escrito de próprio punho, de Irio Valvassori, detentor responsável por realizar, ao lado de seu filho, Odir Valvassori, plantações no imóvel litigioso, a mando do apelante, anexado pelo apelante nos autos conexos.
6. Todas as imagens aéreas disponíveis no programa “Google Earth” do imóvel litigioso no período em que o apelante exerceu a sua posse, anexadas pelo apelante nos autos conexos.
7. E-mail no qual a Caixa Econômica Federal deixa, mais uma vez, claro a respeito da condição (“ocupado”) na qual o imóvel litigioso foi vendido ao apelado.
8. “Proposta para Venda Online”, anexada pelo próprio apelado nos autos conexos, emitida antes da transação, que indica a condição (“ocupado”) na qual o imóvel litigioso foi vendido.
9. Boletim de Ocorrência, no qual o apelado insiste em afirmar que desconhecia a condição do imóvel litigioso antes de adquiri-lo, anexado pelo apelante nos autos conexos.
10. Imagens do bem litigioso, anexadas pelo apelado nos autos conexos, do período em que o apelante exerceu a sua posse.
11. Imagens do bem litigioso, anexadas pelo apelado nos autos conexos, do período em que ingressou na sua posse, evidentemente editadas.
12. Notas fiscais e outros documentos referentes a compras de insumos, por Irio Valvassori e Odir Valvassori, para as numerosas safras plantadas no imóvel litigioso enquanto o apelante manteve a sua posse.
13. Imagem do imóvel litigioso, retirada no dia 22 de junho de 2021, onde consta placa, assentada pelo apelado, na qual consta seu interesse em edificar construções para terceiros.