



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

Av. Santos Dumont,, s/n - Bairro: Milanesi - CEP: 88804500 - Fone: (48) 3403-5352 - Email: criciuma.civell@tjsc.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 5003987-21.2021.8.24.0020/SC

AUTOR: EVANDRO AFONSO MILANEZE

RÉU: RAFAEL BROGNOLI PALADINI

SENTENÇA

1. Relatório

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

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

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

É o relatório.

2. Fundamentação

Em relação a possibilidade de decadência aventada (Evento 8), razão assiste à parte autora, uma vez que a lei 14.010/20 suspendeu os prazos prescricionais, vejamos:

Art. 3º Os prazos prescricionais consideram-se impedidos ou suspensos, conforme o caso, a partir da entrada em vigor desta Lei até 30 de outubro de 2020.

[...]

§ 2º Este artigo aplica-se à decadência, conforme ressalva prevista no art. 207 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Portanto, não há o que se falar em decadência do pedido.

No entanto, necessária análise acerca do interesse processual da parte autora.

Pontua-se que a possibilidade jurídica do pedido, adotada como uma das condições da ação na legislação processual civil revogada, consistia na apuração da compatibilidade da pretensão com o ordenamento jurídico. Com o advento do Novo Código de Processo Civil, foi suprimida referida condição de forma expressa, limitando-se o diploma a indicar que "para postular em juízo é necessário ter interesse e legitimidade" (art. 17, CPC).



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

Dessarte, a impossibilidade jurídica do pleito deduzido passou, doravante, a estar relacionada ao interesse processual. A propósito:

[...] Após a vigência do Código de Processo Civil de 2015, que não mais se refere expressamente à impossibilidade jurídica do pedido como causa de extinção do feito, sem resolução do mérito (art. 485 do CPC/2015), a doutrina passou a divergir acerca da permanência desse requisito como um dos elementos das condições da ação, entendendo boa parte dos juristas que passou a integrar o mérito da causa, levando a sua ausência ao julgamento de improcedência do pedido. Nada obstante, o que se verificou, efetivamente, foi que o legislador de 2015, finalmente, procedeu o ajuste que há muito se fazia mister e, mantendo-se fiel à teoria de Liebman, passou a dispor sobre dois elementos indispensáveis à validade da ação - legitimidade e interesse - de maneira que a possibilidade jurídica do pedido passou a integrar este último e não o mérito da causa (CPC, art. 485, VI)". (Ação Rescisória n. 0083358-39.2008.8.24.0000, de Joaçaba, rel. Des. Joel Dias Figueira Júnior, Grupo de Câmaras de Direito Civil, j. 14-11-2018).

Portanto, passo a análise do interesse da parte autora na presente demanda.

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:

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. I. 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. II. 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. III. "A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial" (Súmula n. 07/STJ). IV. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 263.774/MG, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 05/02/2007, p. 237) grifo nosso.

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:

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

[...]



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo (grifo nosso).

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).



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina
1ª Vara Cível da Comarca de Criciúma

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:

Art. 330. A petição inicial será indeferida quando:

[...]

III - o autor carecer de interesse processual;

3. Dispositivo

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

Custas pela parte Autora.

Sem honorários, porquanto não estabelecida a tríade processual.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Transitada em julgado e cumpridas as formalidades legais, archive-se

Documento eletrônico assinado por **JULIO CESAR BERNARDES, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **310013266578v6** e do código CRC **361467c7**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): JULIO CESAR BERNARDES
Data e Hora: 19/04/2021, às 13:57:06

5003987-21.2021.8.24.0020

310013266578.V6