



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000003122

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1027373-53.2018.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante MARCOS HENRIQUE RANGEL, são apelados RODRIGO SCHIEFLER FERNANDES, GUSTAVO NOBUAKI AOKI e JOSÉ MARIO GARCIA REZENDE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente), MENDES PEREIRA E ELÓI ESTEVÃO TROLY.

São Paulo, 8 de janeiro de 2025.

ACHILE ALESINA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº : 35578

APELAÇÃO : 1027373-53.2018.8.26.0100

COMARCA : Foro Central Cível - 21ª Vara Cível

APTE. : Marcos Henrique Rangel

APDO. : José Mario Garcia Rezende

APDOS. : Rodrigo Schiefler Fernandes e outro

Ementa. Direito Civil e Agrário. Alienação judicial de imóvel rural. Arrendamento rural. Direito de preempção. Inaplicabilidade em hasta pública. Recurso não provido.

I. Caso em exame

1. Ação de preempção/preferência ajuizada pelo arrendatário visando a anulação de arrematação em hasta pública e o reconhecimento de seu direito de preferência para aquisição de imóvel rural, com base no art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra). Sentença de improcedência fundamentada na inaplicabilidade do direito de preempção em alienações forçadas.

II. Questão em discussão

2. Questões centrais: (i) Saber se o arrendatário de imóvel rural possui direito de preempção em alienação judicial; (ii) Necessidade de notificação específica do arrendatário em hasta pública para exercício do direito de preferência; (iii) Análise de indícios de fraude ou conluio entre o arrendatário e o arrendador no caso em apreço.

III. Razões de decidir

3. O direito de preempção, previsto no Estatuto da Terra, aplica-se apenas às alienações voluntárias, sendo inaplicável às alienações judiciais, como leilões e hastas públicas.

4. Em alienações judiciais, não há obrigação de notificação específica do arrendatário, uma vez que o procedimento é amplamente publicado por meio de edital, conforme art. 889 do CPC.

5. No caso concreto, verificou-se que o arrendatário, recorrente, já tinha ciência da execução e da penhora do imóvel, bem como indícios de conluio entre o arrendatário e o arrendador, conforme destacado na sentença.

6. O porte e a renda da atividade rural explorada, bem como a sociedade para exploração de atividades de natureza agropecuária demonstrada entre o arrendatário e o devedor corréu José Mário através da J&M Ltda demonstram incompatibilidade com o perfil protegido pelas normas agrárias do Estatuto da Terra, que visam beneficiar o trabalhador rural que explora pessoal e diretamente a terra.

7. Sentença de primeiro grau confirmada, com majoração de honorários advocatícios em razão da sucumbência recursal.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso não provido.

Tese de julgamento: "O direito de preempção do arrendatário previsto no art. 92, §3º, da Lei nº 4.504/64 não se aplica às alienações judiciais, sendo prescindível a notificação específica do arrendatário no contexto de hastas públicas."

Dispositivos relevantes citados: Lei nº 4.504/64, art. 92, §3º; Lei nº 8.245/91, art. 32; CPC, art. 889.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Resp nº 1.447.082/TO, Relator Ministro: Paulo de Tarso Sanseverino, DJe: 10/05/2016TJSP; Precedentes deste E. Tribunal de Justiça.

Recurso à r. sentença singular de fls. 1733/1744, proferida pela MMa. Juíza de Direito da 21ª Vara Cível do Foro Central Cível, Dra. Maria Carolina de Mattos Bertoldo que, nos autos da ação de preempção e preferência ajuizada pelo apelante, julgou improcedente a ação, com análise de mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, condenando o autor ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios sucumbenciais em favor do patrono dos corréus Rodrigo e Gustavo, arbitrados em 10% do valor dado à causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC. Sem fixação de honorários sucumbenciais em favor do patrono do corréu José Mário, face à ausência de pretensão resistida por parte do réu.

Embargos declaratórios opostos pelo autor (fls. 1747/1762), sendo rejeitados.

Recorre o autor pretendendo a reforma do julgado, trazendo argumentos que entende socorrer seu posicionamento.

Recurso regularmente processado (fls. 2534/2572) e respondido (fls. 2580/2611).

Complemento do preparo recursal às fls. 2658/2659.

Oposição ao julgamento virtual pelos réus (fls. 2662).

É o relatório.

Trata-se de “ação de preempção/preferência” ajuizada pelo apelante em face dos apelados.

Alega o autor em sua inicial em síntese ser arrendatário do imóvel rural descrito na inicial, o qual foi arrematado no processo nº 0138841-20.2010.8.26.0100 pelo segundo e terceiros requeridos em 04/10/2017, pelo valor de R\$ 869.730,60.

Aduz, porém, que não foi notificado acerca da hasta pública, para fins de exercer o seu direito de preferência conforme previsto pelo artigo 92, §3º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra).

Afirma ainda que o contrato de arrendamento estava

devidamente averbado na matrícula do imóvel, utilizando a terra arrendada para cultivo de café e fins de subsistência de sua família. Defende, nesse sentido, a preservação da função social da propriedade e proteção do trabalhador rural. Pretende, assim, o reconhecimento do seu direito de preferência, com consequente alienação do imóvel arrendado em seu favor.

Emendas à inicial às fls. 37/39, 42/43 e 54.

Em contestação os corréus Rodrigo e Gustavo alegam, preliminarmente, ilegitimidade passiva.

No mérito, sustentam, em resumo, a nulidade do contrato de arrendamento por simulação, ante a existência conluio entre o autor e o primeiro réu José Mario, proprietário do imóvel e devedor na ação executiva, os quais são sócios de mesma empresa sediada na propriedade rural objeto da ação.

Aduzem, subsidiariamente, a falta do requisito da onerosidade (quantia fixa em dinheiro) como validade do aludido negócio jurídico, além de não ter o autor comprovado que exerce pessoalmente atividade rural no imóvel.

Alegam que o contrato de arrendamento foi supostamente firmado no ano de 2009 e somente averbado na matrícula do imóvel em 2012, momento posterior ao ajuizamento da ação de execução, sendo o autor empresário rural, o qual exerce atividade empresarial em conjunto com o devedor corréu.

Afirmam ainda que o direito de preferência invocado apenas se aplica aos casos de alienação decorrente de vontade manifestada pelo proprietário arrendador, e não nas hipóteses de alienação judicial.

Defendem, por fim, que resta configurada fraude à execução pelo contrato de arrendamento celebrado de forma fraudulenta, requerendo o seu reconhecimento.

Pleiteiam a extinção ou improcedência da ação, bem como a condenação do autor por litigância de má-fé.

Réplica (fls. 215/236).

Requerida a intervenção no feito na qualidade de assistente litisconsorcial pela exequente da ação executiva (Banco Rabobank International Brasil S/A) às fls. 374/383, tal pleito indeferido pela decisão de fls. 425/426.

Formulado pedido de tutela cautelar de urgência incidental pelos corréus arrematantes (fls. 489/498), este foi indeferido pela decisão de fls. 580/581. Interposto Agravo de Instrumento, a este foi negado provimento pelo v. acórdão de fls. 1175/1180.

Em comparecimento espontâneo, manifestou-se o corréu José Mario às fls. 1184/1189, não se opondo à pretensão autoral, requerendo o afastamento de sua condenação aos ônus de sucumbência.

A decisão de fls. 1214/1215 rejeitou o pedido de tutela de urgência cautelar requerido pela parte autora (fls. 1192/1206). Interposto Agravo de Instrumento, ao recurso foi dado provimento pelo v. acórdão de fls. 1330/1339.

Instadas, a parte autora requereu a produção de prova documental e oral, já a parte ré não demonstrou interesse na produção de outras provas.

A r. sentença singular julgou improcedente a demanda, nos termos já expostos.

Recorre o autor alegando em síntese preliminares de negativa de prestação jurisdicional, diante da ausência de fundamentação da sentença e enfrentamento de todas as teses e precedentes jurisprudenciais invocados.

Discorre sobre cerceamento do direito de defesa, visto que o feito foi julgado antecipadamente, embora as partes terem pleiteado produção de provas. Pontua sobre a indistinção na legislação atual sobre a modalidade de alienação do bem para que fosse exercido o direito de preferência do apelante, bem como entende ser infundada a decisão que o recorrente já estava ciente da possibilidade de expropriação do bem, visto que tal fato não retira a necessidade de intimação do arrendatário sobre o leilão.

Sustenta pelo preenchimento dos requisitos legais para o exercício do direito de preferência, visto que fora depositado em juízo pelo recorrente/arrendatário o valor de R\$ 918.321,12, valor superior a arrematação que correspondia R\$ 913.217,13.

Pondera sobre o direito do recorrente encontrar respaldo no entendimento sedimentado pelo Superior Tribunal de Justiça e pelo Estatuto da Terra que possui caráter protecionista ao produtor rural, visto que da atividade o apelante retira o seu sustento e de sua família.

Discorre sobre a necessidade de intimação do arrendatário sobre o leilão. Pontua que a decisão de primeiro grau entendeu que o recorrente sabia da possibilidade de expropriação do bem, objeto da demanda, diante da procuração outorgada tempo antes da arrematação em leilão, no entanto, assinala que a procuração possui erro material de digitação, quanto a data de sua confecção.

Afirma que as conclusões de existência de conluio entre o recorrente e o arrendador apelado José Mário não passam de especulações. Pondera que sua ínfima participação na empresa Agropecuária J&M Ltda, jamais teve qualquer relação com o Contrato de Arrendamento Rural firmado entre o recorrente e o apelado José Mário, sendo negócios plenamente válidos.

Assinala pela intimação do apelante arrendatário, em observância ao artigo 92, §1º, do Estatuto da Terra, nos termos do artigo 889, III, do CPC.

Sustenta pela ausência de delimitação da área e renda para reconhecimento do direito de preempção. Pondera que não existe na legislação qualquer parâmetro limítrofe à proteção do arrendatário produtor rural pelo tamanho da propriedade ou pela renda por ele auferida.

Discorre sobre inversão do ônus sucumbenciais e majoração dos honorários recursais.

Requer a reforma.

O recurso não comporta provimento.

De início, deve-se destacar que, embora a oposição ao julgamento virtual pelos réus (fls. 2661), o julgamento seguirá na modalidade virtual, diante da ausência de prejuízo, conforme se verá.

Preliminares:

Com efeito, deve ser afastada a preliminar de ausência de fundamentação.

De partida, não há que se falar em nulidade por ausência de fundamentação, uma vez que a r. sentença singular analisou todos os pontos apresentados pelo autor, apelante.

A decisão está muito bem fundamentada, não se encontrando qualquer nulidade, nem ao menos ofensa ao artigo 489, IV e VI, do CPC, além dos artigos 5º, XXXV e 93, IX, ambos da CF.

Não há confundir-se concisão com falta de fundamentação.

Ademais, o julgador não está obrigado a responder todas as questões suscitadas pelas partes, especialmente, quando já houver motivo suficiente para proferir a sua decisão.

Vem à baila o entendimento do STJ sobre as fundamentações judiciais. Transcreva-se, pois:

“O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. O julgador possui o dever de enfrentar apenas as questões capazes de infirmar (enfraquecer) a conclusão adotada na decisão recorrida. Essa é a interpretação que se extrai do art. 489, § 1º, IV do CPC/15. Assim, mesmo após a vigência do CPC/15, não cabem embargos de declaração contra a decisão que não se pronunciou sobre determinado argumento que era incapaz de infirmar a conclusão adotada” (STJ, 1º Seção. EDcl no MS 21.315-df, Rel. Min. Diva Malerbi (Desembargadora convocada do TRF da 3ª Região), j. em 08/06/2016 (Info 585).

Com relação ao cerceamento de defesa, melhor sorte não socorre o apelante.

Não se vislumbra a imprescindibilidade da dilação probatória.

Conforme já decidiu o E. Supremo Tribunal Federal:

“(...) a necessidade da produção de prova há de ficar evidenciada para que o julgamento antecipado da lide implique em cerceamento de defesa. A antecipação é legítima se os aspectos decisivos estão suficientemente líquidos para embasar o convencimento do Magistrado” (RE nº 101.171-8/SP, Rel. Min. Francisco Rezek, RTJ 15/789).

No mesmo sentido, esta C. Corte já decidiu que:

“(...) para que se tenha caracterizado o cerceamento de defesa em decorrência da ausência de dilação probatória, faz-se necessário que, confrontadas as provas que foram requeridas com os demais elementos de convicção careados ao processo, elas não só apresentem capacidade potencial de demonstrar o fato alegado, como também se mostrem indispensáveis à solução da controvérsia, sem o que fica legitimado o julgamento antecipado da lide. A par disso, cumpre ainda salientar que o juiz, ao apreciar a validade de um negócio jurídico, não fica, em princípio, sujeito a este ou àquele tipo de prova” (TJSP, Apel. 90.10.076540-0, 21ª Câmara de Direito Privado, j. 9.2.2010, Rel. o Des. Itamar Gaino).

In casu, decidiu corretamente o i. Magistrado sentenciante, já que ele é a destinatário da prova e a ele compete avaliar a necessidade de outros elementos de convicção.

Assim, tratando-se de matéria eminentemente de direito, realmente não há necessidade de dilação probatória, conforme artigo 355, I do CPC.

Preliminar rejeitada

Quanto ao mérito, o recurso não comporta provimento.

Com efeito, na hipótese dos autos, o autor sustenta ser arrendatário do imóvel Fazenda Boa Esperança, situada no Município de Três Pontas/MG, registrado sob matrícula nº 9205, com 140,47 hectares.

Pondera que o imóvel foi arrematado no processo principal nº 0138841-20.2010.8.26.0100 pelos réus Rodrigo e Gustavo, no dia 04/10/2017, porém, o imóvel encontra-se na posse do autor, por força do Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural, que foi registrado em cartório e averbado na matrícula do imóvel.

Assinala que deveria ter sido notificado da hasta pública,

inclusive para exercer seu direito legal de preferência, nos termos do artigo 92, §3º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra).

Entende que por não ter sido notificado a respeito da hasta pública, pode depositar o preço, no prazo de 06 meses a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis, e haver para si o bem imóvel em discussão.

Pondera que, por ser produtor rural de café e utiliza da terra arrendada como fito de gerar renda para a sua subsistência e de sua família, pretende utilizar seu direito legal de preferência, se pautando na função social da propriedade, por ser uma exigência constitucional, realizando o depósito no valor de R\$ 261.000,00 (25% do pagamento à vista e R\$ 43.500,00 da comissão do leiloeiro) e o restante em 30 parcelas mensais, conforme proposta homologada pelo segundo e terceiro réus.

Com efeito, deve-se esclarecer primeiramente que por força do arrendamento rural do imóvel pertencente à parte executada, o arrendatário, ora apelante, ostenta somente a posse direta sobre o imóvel, de onde se conclui ser descabida qualquer insurgência em relação à penhora sobre ele efetivada, uma vez que sequer possui interesse jurídico para discutir as consequências do inadimplemento de dívida que não lhe pertence.

Em contrapartida, o contrato de arrendamento rural não retira do proprietário a disponibilidade sobre o bem e muito menos impede sua alienação judicial em execução forçada que, caso ultimada, refletirá na possibilidade de o novo proprietário observar o contrato já existente a fim de mantê-lo ou denunciá-lo, consoante preconiza o art. 92, o §5º, do Estatuto da Terra (lei nº 4504/64).

Em outras palavras, a eventual alienação coativa do imóvel rural em nada afeta o arrendamento existente, nos termos do art. 92, §3º, do Estatuto da Terra, haja ou não registro da avença.

Aludido artigo, prevê:

“Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária,

sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

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

A norma cogente trata especificamente às hipóteses de alienação mediante negócio bilateral e transmissão voluntária do alienante e, não pela via da expropriação judicial, através de leilão e arrematação, como no caso em apreço.

De se ponderar que o direito de preempção consiste na prerrogativa do titular (em geral, um coproprietário, condômino, arrendatário ou locatário) de adquirir um bem em igualdade de condições com terceiros, nos casos de alienação voluntária.

As alienações realizadas em hasta pública (leilão judicial ou extrajudicial) não se caracterizam como negócios jurídicos voluntários, mas como atos expropriatórios determinados por decisão judicial ou administrativa.

Nessas situações, a venda é conduzida para satisfazer obrigações específicas, como pagamento de dívidas ou execução de garantias, sob o comando de regras específicas que priorizam a competitividade e a maximização do valor arrecadado.

Nesse contexto, permitir o exercício do direito de preempção em hasta pública comprometeria a segurança jurídica do procedimento e a igualdade de condições entre os licitantes.

O edital da hasta pública estabelece condições fixas, e eventual exercício de preempção após a arrematação poderia desestimular a participação de licitantes, afetando o resultado econômico da alienação.

Contudo, da leitura do §3º do citado artigo, denota-se que o direito de preferência nele resguardado, refere-se à alienação voluntária de imóveis pelo proprietário e não especificamente em relação à alienação judicial em execução forçada.

Logo, sequer se aplicaria ao caso o artigo invocado, restando, mais adequada, a aplicação por analogia do art. 32, da Lei de Locação (Lei nº 8.245/91), que assim dispõe:

"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.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica." (g.n.).

Outrossim, conforme o art. 889, do CPC, é prescindível a notificação do arrendatário a respeito da alienação judicial:

"Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I. o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II. o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III. o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV. o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V. o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI. o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII. o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII. a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão."

Deve, portanto, subsistir os efeitos da alienação judicial, para a qual não era mesmo necessária a intimação do arrendatário.

Por outro lado, ainda que se reconheça eventual direito de preferência para a hipótese de alienação forçada de imóvel arrendado, o momento correto para seu exercício seria o da hasta pública, cuja publicidade seu deu por meio da publicação de edital, já que é naquele momento em que se resolve a arrematação do bem leilado em favor de quem detém a preferência no caso de igualdade de propostas.

Neste sentido, já se manifestou esta E. Corte:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Decisão que não conheceu de pretensão do arrendatário de imóvel arrematado diante do exaurimento da atividade jurisdicional - IRRESIGNAÇÃO DO ARRENDATÁRIO - Pretensão de nulidade de todos os atos desde a constrição do imóvel por ausência de intimação e direito de preferência, nos termos do art. artigo 92, §5º do Estatuto da Terra - DESCABIMENTO - Agravante que detém somente a posse direta do imóvel - Arrendamento que não retira a disponibilidade do bem - Falta de interesse processual para requerer a nulidade dos atos - Dispositivo legal suscitado pelo agravante que resguarda o direito de preferência em caso de alienação voluntária, que não é o caso dos autos - Aplicação analógica do art. 32, da Lei 8.245/91 - Arrematação judicial realizada em hasta pública, que independe da vontade do executado-arrendante - Momento adequado para eventual direito de preferência que é na própria hasta pública, a qual teve ampla publicidade, através de edital - A falta de notificação do arrendatário é prescindível e não enseja a nulidade da arrematação perfeita e acabada - Contrato de arrendamento agrícola, ademais, que não é cindido em razão da arrematação judicial - Pretensão do arrendatário, que permanece hígida, desde que exercido o direito no prazo legalmente estabelecido e pelas vias adequadas - DECISÃO MANTIDA - RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Agravo de Instrumento 2239536-63.2024.8.26.0000; Relator (a): LAVINIO DONIZETTI PASCHOALÃO; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Bebedouro - 1ª Vara; Data do Julgamento: 20/08/2024; Data de Registro: 20/08/2024).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. Arguição de nulidade de arrematação de bem imóvel. Ausência de insurgência da parte quanto ao valor da avaliação no momento oportuno. Arrematação do imóvel por valor equivalente a 65,94% do valor da avaliação. Preço vil. Inocorrência. Direito de preferência que deve ser exercitado no momento da realização da hasta pública. Falta de notificação do arrendatário não

enseja a nulidade da arrematação. Precedentes. Sentença mantida. Recurso não provido.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2043734-45.2015.8.26.0000; Relator (a): Fernando Sastre Redondo; Órgão Julgador: 38ª Câmara de Direito Privado; Foro de Penápolis - 3ª Vara; Data do Julgamento: 23/04/2015; Data de Registro: 23/04/2015).

"AGRAVO DE INSTRUMENTO EXECUÇÃO CARTA PRECATÓRIA CÍVEL IMÓVEL ARREMATADO EM HASTA PÚBLICA DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO NECESSIDADE DE INTIMÇÃO Reconhecido o direito de preferência do arrendatário, ora agravante, em caso de renovação do contrato de arrendamento agrícola, ou em caso de alienação voluntária do arrendante, o que não é o caso dos autos Arrematação judicial realizada em hasta pública, que independe da vontade do executado-arrendante Momento adequado para o exercício da prelação, ademais, que é na própria hasta pública, a qual teve ampla publicidade, através de edital A falta de notificação do arrendatário não enseja a nulidade da arrematação perfeita e acabada Contrato de arrendamento agrícola, ademais, que não é cindido em razão da arrematação judicial Possibilidade do arrendatário haver para si o imóvel, que permanece hígida, desde que exercido o direito no prazo legalmente estabelecido - Precedentes do C. STJ e do E. TJSP - Inteligência do art. 694, caput, do CPC Ausência de afronta ao art. 92, §§s 3º e 4º, da Lei nº 4.504/64 - Decisão interlocutória suficientemente motivada Aplicação do art. 252 do Regimento Interno do TJSP – Decisão mantida - Agravo improvido, com observação". (TJSP; Agravo de Instrumento 2069234-50.2014.8.26.0000; Relator (a): Salles Vieira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Buritama - 1ª Vara Judicial; Data do Julgamento: 09/10/2014; Data de Registro: 13/10/2014).

Ademais, constata-se que o contrato de arrendamento mercantil apresentado às fls. 18 e sgts, não prevê qualquer hipótese que preserve o direito de preferência, ainda que fora do procedimento regular.

De outro modo, não há cláusula contratual que prevê o direito de preferência do arrendatário na hipótese de hasta pública.

Pondera-se ademais, que na hipótese dos autos, a constrição do imóvel em discussão foi devidamente averbada na respectiva matrícula, sendo que a procuração apresentada pelo recorrente nos autos (09/03/2017 – fls. 33) é anterior à realização da hasta pública e arrematação (04/10/2017), restando indícios de que o autor já tinha ciência da existência da ação executiva e da penhora do imóvel arrendado, não havendo nos autos qualquer demonstração de erro na data da confecção da procuração apresentada nos autos (fls. 33), como quer fazer crer o recorrente.

Deve-se levar em consideração o fato de que o contrato de arrendamento embora realizado em 2009, foi registrado na matrícula do imóvel somente em 2012, após a ação de execução de título extrajudicial (nº 0138841-20.2010.8.26.0100), proposta em 25/05/2010, cujo objeto se trata de inadimplemento de Cédulas Bancárias que tinham o imóvel como garantia.

E como bem destacou a r. sentença singular, o apelante é sócio da empresa J&M Ltda (fls. 137/144), conjuntamente com o devedor corréu José Mario, cujo objeto social consiste na exploração de atividades de natureza agropecuária, além da sede coincidir com o imóvel em discussão.

Por este fato, resta ao menos a indícios de conluio entre a parte arrendatária e arrendante, para obstar a perda da propriedade do imóvel, pelo arrendador, visto que situação que encerraria a exploração das atividades agropecuárias da sociedade no imóvel rural.

Por fim, deve-se destacar trecho da r. sentença singular que bem delimitou a matéria em debate:

“Nota-se, nesse sentido, que o valor e tamanho da propriedade rural explorada (140 hectares), bem como a receita bruta declarada pelo requerente (R\$ 1.054.564,39 fl. 292) demonstram ser expressivo o porte da atividade rural explorada, o que corrobora o afastamento da subsunção do autor à figura do arrendatário protegido pela legislação agrária, o qual consiste, de acordo com os princípios que norteiam o aludido diploma legal, em trabalhador do campo que explora pessoal e diretamente a terra produtiva.

Ressalto que as normas protetivas previstas no Estatuto da Terra visam proteger a própria função social da propriedade (atividade desenvolvida no imóvel rural), possibilitando àquele que promove o mandamento constitucional de desenvolvimento agrário o direito de aquisição da propriedade, hipótese diversa do caso ora em comento, pelo que se depreende dos presentes autos.”

Neste contexto, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de aplicação das *“normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo”* (STJ, Resp nº 1.447.082/TO, DJe: 10/05/2016), o que não se vislumbra na hipótese em comento.

Por qualquer prisma que se vislumbre a questão, tem-se



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

que a r. sentença singular deve ser mantida, por suas próprias razões e fundamentos.

Por força da sucumbência recursal, devem os honorários advocatícios ser majorados para o total de 11% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §11, do CPC.

Em harmonia com todo o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

ACHILE ALESINA

Relator