



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000006423

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2356862-44.2024.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante EDGAR BORTOLOZZO, é agravado BANCO RABOBANK INTERNACIONAL BRASIL S/A.

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, prejudicado o agravo interno. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ACHILE ALESINA (Presidente sem voto), ELÓI ESTEVÃO TROLY E RODOLFO PELLIZARI.

São Paulo, 9 de janeiro de 2025.

MENDES PEREIRA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 36133

Agravo de Instrumento nº 2356862-44.2024.8.26.0000

Agravante: Edgar Bortolozzo

Agravado: Banco Rabobank Internacional Brasil S/A.

Comarca: São Paulo

Relator: MENDES PEREIRA

Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado

Agravo de instrumento - Execução de título extrajudicial - Decisão que indeferiu suspensão do leilão do imóvel - Aduz o agravante ter direito de preferência, por possuir contrato de arrendamento rural do imóvel - Arrematação judicial em hasta pública independe da vontade do arrendante - Contrato de arrendamento sem registro - Direito de preferência exercido na própria hasta pública, devidamente publicizada por edital - Agravante que teve ciência prévia do leilão e não exerceu seu direito de preferência no momento da hasta - Artigo 92, § 4º da lei 5404/64 - 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 - Recurso desprovido, prejudicado o agravo interno.

Trata-se de agravo de instrumento interposto diante da r. decisão de fls. 1990 dos autos de origem que considerando que o terceiro interessado não detém qualquer garantia sobre o imóvel, sequer estando o contrato de arrendamento rural registrado em sua matrícula, valendo apenas entre as partes contratantes, e que o Estatuto da Terra lhe confere direito de preferência em caso de venda do bem pelo arrendante e não no caso de alienação judicial por dívidas do arrendante, indeferiu suspensão do leilão do imóvel matrícula 2016, do CRI de São Desidério/BA.

Aduz o recorrente que não obstante a penhora das fazendas, o agravante possui contratos de arrendamento rural firmados em momento anterior à penhora. cancelamento dos leilões, bem como sua habilitação preferencial, pois como arrendatário, teria preferência nos termos do art. 92, §3º, do Estatuto da Terra, postulando a devolução do prazo de 30 (trinta) dias. No edital deveriam constar todos os contratos de arrendamento ora vigentes. Seria impossível aos arrematantes usufruírem do imóvel de imediato, além do pedido de manutenção de posse do agravante.

Indeferido o efeito suspensivo, fls. 29/30, sobreveio a interposição de agravo interno.

Oposição ao julgamento virtual à fls. 33.

Contraminuta às fls. 35/50.

É o relatório.

Primeiramente, houve intempestiva oposição ao julgamento virtual, com

intimação da parte agravada publicada no dia 22/11/2024 e prazo para oposição do julgamento virtual até o dia 29/11/2024, tendo sido feita a manifestação de oposição somente no dia 02/12/2024.

O agravo de instrumento não merece provimento.

O agravante apresentou contrato de arrendamento do imóvel rural matrícula nº 2016, do CRI de São Desidério/BA, datado de 30/08/2022, com reconhecimento de firma no dia 14/10/2022, porém firmado em 30/06/2018 (fls. 1865/1867 da origem). Além de, por anos, não existir contrato escrito, o contrato de arrendamento nunca foi devidamente registrado, não podendo ser exigido de terceiros. Caso a venda tivesse sido efetuada pelos proprietários, estes, cientes do arrendamento, deveriam ter dado ao arrendatário conhecimento da venda, nos termos do § 3º do artigo 92 da lei 4504/64.

No caso, trata-se de leilão judicial realizado em hasta pública, o que independe do vontade dos executados, arrendadores do imóvel, não sendo o caso de aplicação do parágrafo § 3º do artigo 92 da lei 4504/64, que determina que o proprietário dará conhecimento ao arrendatário da venda do imóvel, para que possa exercer o direito de preempção dentro de 30 dias. O direito de preferência, neste caso, deve ser exercido na própria hasta pública, não impedindo a alienação judicial.

O terceiro interessado teve ciência da realização do leilão, devidamente publicizado por edital, tendo comparecido aos autos, contudo, não exerceu seu direito de preferência no momento da hasta, mesmo tendo a própria decisão que negou o efeito suspensivo (fls. 29/30) informado que o agravado, querendo ver reconhecida preferência em seu favor, deveria comparecer ao leilão e ofertar o mesmo que qualquer outro participante. Não tendo exercido seu direito de preferência, não é com o credor que pode discutir se o arrendamento será ou não mantido, mas com quem adquiriu a propriedade.

Neste sentido:

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);

“APELAÇÃO CÍVEL. Ação de alienação judicial de bem imóvel comum c.c. arbitramento de aluguel. Sentença de procedência. Irresignação da requerida. Descabimento. Direito de preferência que não impede a alienação judicial e pode ser exercido quando da realização da hasta pública. Cabimento de arbitramento de aluguel. Requerida que exerce posse de forma exclusiva. Valor que será apurado em cumprimento de sentença. Sentença mantida por seus próprios fundamentos (RITJSP, art. 252). Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível 1008105-24.2020.8.26.0009; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 17/03/2023; Data de Registro: 17/03/2023).

Importante salientar que mesmo com a falta de registro, o arrendatário tem direito à preempção, como já decidido pelo E. Superior Tribunal de justiça:

“ARRENDAMENTO RURAL. PREEMPÇÃO. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO DO CONTRATO. POSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO.1. É **juridicamente possível o pedido de preempção formulado pelo arrendatário, mesmo que o contrato de arrendamento rural não esteja registrado na matrícula do imóvel.** 2. **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.** FORMULAÇÃO DE PEDIDOS INCOMPATÍVEIS. RECONHECIMENTO APÓS A CONTESTAÇÃO. CORREÇÃO DO VÍCIO. POSSIBILIDADE.1. A formulação de pedidos incompatíveis não conduz, necessariamente, à extinção do processo sem exame de mérito. 2. Ao verificar a existência de pedidos incompatíveis, é lícito ao juiz excluir um deles e determinar o prosseguimento da demanda em relação ao outro. 3. Não há norma que proíba, mesmo depois da contestação, a correção de defeito do processo capaz conduzir ao desenvolvimento irregular da lide ou à prolatação de sentença inexecutável. (g.n.)

Contudo deveria tê-lo exercido no próprio leilão, devidamente publicizado por edital.

Ademais, a lei 4504/64, traz a possibilidade de exercício da preferência após a alienação do bem. Pelo § 4º do artigo 92, o arrendatário poderá haver para si o imóvel arrendado, no prazo de seis meses a contar da transcrição de alienação no

Registro de Imóveis, efetivando o depósito do preço¹.

Precedente deste E. Tribunal:

“ESTATUTO DA TERRA – LEI Nº 4.504/64 – DIREITO DE PREFERÊNCIA – DECADÊNCIA VERIFICADA – São dois os prazos decadenciais, previstos no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) sobre o exercício do direito de preferência (ou preempção): (I) o primeiro prazo é de 30 (trinta) dias e se aplica quando o arrendatário foi devidamente notificado para exercer o seu direito de preferência, caso em que o termo inicial será a data da ciência (artigo 92, §3º); (ii) o segundo prazo é de 6 (seis) meses e se aplica quando o arrendatário não for notificado sobre a venda, caso em que o termo inicial será a data da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis (artigo 92, §4º) – É incontroverso que os autores, arrendatários do bem, não foram notificados sobre a venda do imóvel rural, o que atrai a aplicação do disposto no artigo 92, §4º, do Estatuto da Terra, isto é, os autores tinham até 6 (seis) meses após o registro da alienação para ajuizar a ação competente para fazerem valer o direito do qual alegam terem sido preteridos, porém não o fizeram – Sentença mantida – Recurso improvido.” (TJSP; Apelação Cível 1006855-88.2021.8.26.0568; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São João da Boa Vista - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 29/11/2022; Data de Registro: 29/11/2022).

Diante do exposto, nego provimento ao agravo de instrumento, prejudicado o agravo interno.

MENDES PEREIRA

Relator

¹ 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.

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