AGRAVO INTERNO Nº 0000325-07.2014.815.0061
RELATOR: Des. José Aurélio da Cruz.
AGRAVANTE: Benedito de Paula Florentino da Costa e outra.
ADVOGADO: Vital da Costa Araújo.
AGRAVADO: Expedito Ferreira da Costa e outro.
ADVOGADO: Célio da Luz Pires.

ACÓRDÃO

AGRAVO INTERNO. IMÓVEL RURAL. ART. 92, 4º, DO ESTATUTO DA TERRA. AÇAO DE PREEMPÇAO. REQUISITOS. DEPÓSITO DO PREÇO. CONDIÇAO DE PROCEDIBILIDADE DA AÇÃO. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM JULGAMENTO DO MÉRITO**.** PRECEDENTES DO STJ. AUSÊNCIA DE NOVOS ELEMENTOS CAPAZES DE MODIFICAR A DECISÃO INTERINAMENTE AGRAVADA - **DESPROVIMENTO DO RECURSO**.

– A prova do depósito do preço para adjudicação do bem, na petição inicial, é condição de procedibilidade da ação. Precedentes do STJ.

– Assim, em se tratando de ação cuja pretensão consiste no exercício do direito de preferência para a aquisição de imóvel rural, a ausência de depósito prévio do preço, conduz à extinção do feito, em razão de se tratar de um dos pressupostos de constituição e de desenvolvimento válido e regular específico do processo com tal pretensão, nos termos do art. 267, IV, do CPC.

– *In casu*, não comprovou a parte autora, ora agravante, o efetivo depósito do preço, o que leva a extinção do processo sem julgamento do mérito, restando prejudicado o mérito do apelo.

– Recurso desprovido, para manter a decisão internamente agravada em todos seus termos.

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos.

ACORDAM os integrantes da Terceira Câmara Cível, por unanimidade de votos, em **NEGAR PROVIMENTO** ao Agravo Interno**,** nos termos do voto do relator e da certidão de fl. 216.

RELATÓRIO

Cuida-se de Agravo Interno interposto por **BENEDITO DE PAULA FLORENTINO** em face da Decisão Monocrática de fls. 204/206 que extinguiu a presente ação sem julgamento do mérito.

Argumenta o agravante que houve desacerto na decisão recorrida, vez que o imóvel em questão é objeto de herança dos pais do recorrente. De modo que deveria ter havido a regular notificação do agravante para exercer o direito de preferência, conforme prevê o Estatuto da Terra em seu art. 92, § 3º.

Assim, pugnou pelo provimento deste agravo para reformar a decisão agravada e levar a apreciação da matéria a este Colegiado (fls. 208/213).

É, em síntese, o relatório.

VOTO

Conheço o recurso de agravo, porquanto presentes os requisitos de admissibilidade recursal.

A irresignação da agravante não merece guarida.

Inicialmente, tenho que o direito de preferência posto em discussão não pode ser visto sob o ângulo do direito sucessório, vez que ultimada a partilha há mais de 40 (quarenta) anos (fl. 29), não havendo que se falar em co-herdeiro.

Com efeito, conforme já reiteradamente decidido pelo Colendo STJ ***Os co-herdeiros, antes de ultimada a partilha, exercem a com propriedade sobre os bens que integram o acervo hereditário "pro-indiviso", sendo exigível, daquele que pretenda ceder ou alhear seu (s) quinhão (ões), conferir aos demais oportunidade para o exercício de preferência na aquisição, nos moldes do que preceitua o art. 1139, CC"*** *(REsp n. 50.226/BA).*

Assim, como dito alhures, já ultimada a partilha, não há que se falar em exercício do direito de preferência de co-herdeiro na aquisição da propriedade em questão.

De outro lado, quanto ao mérito propriamente dito, tenho que a presente demanda deve ser enfrentada levando-se em consideração a existência de posse em imóvel rural, vez que os recorrentes alegam manter e utilizar o imóvel para *plantio de feijão, milho, maracujá, roça e outras lavouras* há quase 28 (vinte e oito) anos (fl. 03).

Nesse cenário, a Ação de Preempção do arrendatário de imóvel rural está prevista e regulada pelos §§ 3º e 4º do artigo 92, do Estatuto da Terra, *verbis* :

> 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 exercitar o direito de perempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.
>
> §4º **O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço**, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis. [destaques acrescidos].

Como se vê, o exercício do direito de preferência do arrendatário não notificado está submetido a dois requisitos, o depósito do preço para adjudicação do bem e que a ação seja ajuizada no prazo de seis meses a contar do registro da alienação a terceiro no cartório imobiliário.

No caso dos autos, o recorrente ajuizou a ação, sem, contudo, efetuar o depósito prévio do preço pago pelo adquirente, o qual disse ter sido por R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Desse modo, em razão do não preenchimento de condição da ação de adjudicação pelo autor arrendatário, qual seja, o depósito concomitante ao ajuizamento da demanda, é de se extinguir o feito sem resolução do mérito, na forma do artigo 267, IV, do Código de Processo Civil.

Nesse sentido, é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça e dos demais Tribunais pátrios:

> RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. ART. 92, 4º, DO ESTATUTO DA TERRA. AÇAO DE PREEMPÇAO. REQUISITOS. DEPÓSITO DO PREÇO. CONDIÇAO DE PROCEDIBILIDADE DA AÇAO. 1.- **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 a ação seja ajuizada no prazo de seis meses a contar do registro da alienação no cartório imobiliário. 2.- A prova do depósito do preço para adjudicação do bem, na petição inicial, é condição de procedibilidade da ação**. 3.- Recurso Especial improvido. (REsp 824023 MS 2006/0041825-3, Relator Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, Dje 18/06/2010).

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PREFERÊNCIA. ARRENDAMENTO RURAL. ALIENAÇÃOJUDICIAL DO IMÓVEL. INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 92, §§ 3º E 4º, DO ESTATUTO DA TERRA EM CONSONÂNCIA COM OS SEUS PRINCÍPIOS. SOBRELEVODO CARÁTER SOCIAL DA RELAÇÃO PROPRIETÁRIO-TERRA-TRABALHADOR.PROTEÇÃO DO ARRENDATÁRIO RURAL. POSSIBILIDADE DE MANIFESTAÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA INCLUSIVE QUANDO A ALIENAÇÃO É JUDICIAL.DESNECESSIDADE DO REGISTRO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO. 1. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes. [...] 5. **Reconhecimento da incidência da regra do art. 92 da Lei 4.505/64 a qualquer das espécies de alienação, desde que onerosa, tendo em vista inserir-se, dentre os seus requisitos, o adimplemento do preço pago pelos terceiros.** 6. Razoabilidade da interpretação alcançada pelo acórdão recorrido. 7. RECURSO ESPECIAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (REsp 1148153 MT 2009/0130830-8, Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, Dje 20/03/2012).

RECURSO ESPECIAL Nº 1.198.886 - GO (2010/0107542-0) […] "AGRAVO RETIDO. EFEITO CASCATA. INTEMPESTIVO. AÇÃO DE PREFERÊNCIA PROPOSTA POR ARRENDATÁRIO. DISTRATO. PERDA DO OBJETO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE DEPÓSITO PRÉVIO. CARÊNCIA DA AÇÃO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ PROCESSUAL NÃO CONFIGURADA. **[…] O depósito prévio no valor do imóvel, é requisito indispensável do arrendatário, para garantia do seu direito de preferência, por ser questão preliminar que antecede lógica e cronologicamente a questão principal. A ausência dessa condição da ação, efetuação do depósito prévio, impede o exame da questão do mérito e tem como conseqüência a extinção do processo.[...].** Diante do exposto, nos termos do art. 557 do CPC, NÃO CONHEÇO do recurso especial. Publique-se e intimem-se. Brasília (DF), 16 de outubro de 2014. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator.

[…] **O depósito prévio no valor do imóvel, é requisito indispensável do arrendatário, para garantia do seu direito de preferência, por ser questão preliminar que antecede lógica e cronologicamente a questão principal. A ausência dessa condição da ação, efetuação do depósito prévio, impede o exame da questão do mérito e tem como conseqüência a extinção do processo**. "Constata-se que o TJGO rejeitou a demanda de preferência não só por ausência de averbação, mas também **por inexistência de condição da ação, consistente na efetuação de depósito prévio do**

> **preço da alienação, nos termos do art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra**. Nesse ponto, andou bem a Corte a quo, decidindo conforme o entendimento deste Tribunal Superior, segundo o qual"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 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."(REsp 824.023/MS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 18/06/2010).
>
> AGRAVO. EMBARGOS DE TERCEIRO. ARREMATAÇÃO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. ARRENDATÁRIO. DEPÓSITO DO PREÇO. ESTATUTO DA TERRA. **Para fazer valer seu direito de preferência, previsto no art. 92, § 4º, do estatuto da terra, o arrendatário deve efetuar o depósito do preço. Recurso desprovido.** (TJRS; AG 361802-96.2012.8.21.7000; Getúlio Vargas; Vigésima Segunda Câmara Cível; Relª Desª Maria Isabel de Azevedo Souza; Julg. 23/08/2012; DJERS 29/08/2012).

Destarte, não tendo vindo aos autos nenhum elemento novo capaz de alterar o convencimento já manifestado quando da decisão recorrida, é de ser mantido, em todos os seus termos, o "*decisum*" *monocrático* proferido.

DISPOSITIVO

Isto posto, **NEGO PROVIMENTO AO AGRAVO INTERNO**, mantendo incólume a decisão internamente agravada.

Presidiu a Sessão o **Exmo. Sr. Des. José Aurélio da Cruz.** Participaram do julgamento, o Exmo. Des. José Aurélio da Cruz, a Exma. Desª. Maria das Graças Morais Guedes, o Exmo. Des. Saulo Henriques de Sá e Benevides.

Presente ao julgamento o Exmo. Dr. Alcides Orlando de Moura Jansen, Procurador de Justiça.

Sala de Sessões da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, João Pessoa, 18 de abril de 2016.

DESEMBARGADOR *José Aurélio da Cruz*
RELATOR