

## Valor para adjudicação compulsória deve ser o da escritura pública

O valor a ser depositado por arrendatário em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural deve ser o consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório de registro de imóveis. Isso quando não houver sido devidamente notificado da venda. Assim decidiu a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça.

Os arrendatários interpuseram Recurso Especial, pois havia um contrato de arrendamento rural entre eles e os proprietários do imóvel, em plena vigência, quando a propriedade foi vendida a terceiros, sem que fosse respeitada a preferência de venda aos arrendatários.

No instrumento particular de compra e venda celebrado entre os proprietários e os compradores constava o valor de R\$ 40 mil. Entretanto, o imóvel foi registrado no cartório com valor de R\$ 29 mil.

O Tribunal de Justiça do Paraná decidiu que o valor a ser depositado pelos arrendatários, em ação de adjudicação compulsória, seria aquele definido no contrato particular de compra e venda entre os proprietários e os terceiros.

Os arrendatários apresentaram recurso no STJ. Alegaram que o valor a ser depositado deveria ser de R\$ 29 mil, pois é o valor que consta na escritura pública de compra e venda, e não o de R\$ 40 mil, importância constante do instrumento particular de compra e venda.

Eles sustentaram que a escritura pública é documento oficial, firmado em cartório, com presunção de veracidade, e que não tem a mesma serventia um contrato particular de compra e venda que foi devidamente impugnado.

O ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso, explicou que, apesar da natureza privada, o contrato de arrendamento “sofre repercussões de Direito Público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e da função social da propriedade e do 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”.

Salomão destacou que o artigo 92, parágrafo 4º, do Estatuto da Terra confere expressamente o direito de preferência ao arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, “direito que é exclusivo do preferente em adquirir o imóvel arrendado, em igualdade de condições, sendo uma forma de restrição ao direito de propriedade do arrendante”.

Quando o arrendador vende o imóvel sem notificar o arrendatário, surge a pretensão do arrendatário “em ver declarada a invalidade do negócio entre arrendador e o terceiro, adjudicando o imóvel ao preferente, desde que feita no prazo decadencial de seis meses, e desde que efetuado o depósito do preço” do imóvel, afirmou o relator.

De acordo com o ministro, “o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada em cartório”. Segundo Salomão, o

arrendatário, ao tomar conhecimento da alienação no registro de imóveis, verifica o valor declarado na escritura pública e efetua o depósito. De outro modo, ponderou o ministro, os arrendatários não teriam como saber qual valor deveria ser depositado.

A escritura pública é revestida de todas as solenidades prescritas em lei, demonstrando de forma “pública e solene” a substância do ato, cujo conteúdo possui presunção de veracidade, fato que traz “maior segurança jurídica e garantia” para a regularidade da compra, por expressar a realidade econômica da transação, afirmou o relator.

### **Burla ao Fisco**

Com relação ao valor estabelecido em contrato particular de compra e venda, Salomão destacou que os proprietários não poderiam “se valer da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória”, visto que assinaram um contrato com o valor de R\$ 40 mil, porém registraram o imóvel com valor menor, para burlar a lei, pagando menos tributo. E mesmo assim, pretendiam receber o valor maior.

O entendimento da doutrina especializada, de acordo com Salomão, é no sentido de que o proprietário do imóvel alienado que fez lavrar a escritura de compra e venda por preço simulado, ou seja, “inferior ao real, está ensejando ao arrendatário e ao parceiro que ocupam o imóvel o exercício do seu direito de preferência com base nesse preço irreal”.

Por isso, a 4ª Turma adjudicou aos arrendatários o imóvel em questão, pelo preço do depósito constante da escritura pública. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### **REsp 1.175.438**

#### **Date Created**

06/04/2014