



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE PONTA GROSSA

1ª VARA CÍVEL DE PONTA GROSSA - PROJUDI

Rua Leopoldo Guimaraes da Cunha, 590 - Bairro Oficinas - Ponta Grossa/PR - CEP: 84.035-900 - Fone: (42)3309-1692 - E-mail:

PG-1VJ-S@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008811-88.2007.8.16.0031

1- Inicialmente, quanto aos embargos de declaração de mov. 10383.1, não há omissão alguma na decisão de mov. 10330.1, vez que a ressalva/advertência de que existe um contrato de arrendamento constou e tem constado dos sucessivos editais de hasta deste imóvel (mov. 10349.1).

Assim, a informação é clara e de ciência de todos, não havendo omissão sobre algo que deva constar.

Entretanto, o direito de preferência decorrente do Estatuto da Terra se aplica apenas para alienações voluntárias, não conferindo privilégio algum em certames de leilão judicial, salvo a devida ciência para que possa o arrendatário participar da concorrência.

Nesse sentido:

*Direito processual civil. Embargos de declaração. Julgamento virtual. Ausência de oposição oportuna. Inexistência de cerceamento de defesa. Direito de preferência em arrematação judicial. Inaplicabilidade em hasta pública. Notificação do arrendatário. Desnecessidade. Ausência de omissão, contradição ou obscuridade. Embargos de declaração rejeitados. I. Caso em exame 1. Embargos de declaração opostos contra acórdão que, por unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação do embargante, mantendo a alienação judicial do imóvel objeto de arrendamento rural, sem reconhecimento do direito de preferência do arrendatário. 2. O embargante alega nulidade do julgamento virtual por ausência de intimação para sustentação oral, omissão quanto à distinção da alienação judicial para fins de direito de preferência, contradição sobre a necessidade de notificação do arrendatário e erro material quanto à data da procuração juntada aos autos. II. Questão em discussão 3. Há três questões em discussão: (i) determinar se houve nulidade do julgamento virtual por ausência de intimação para sustentação oral; (ii) verificar se o direito de preferência do arrendatário rural, previsto no Estatuto da Terra, se aplica à alienação judicial do imóvel; e (iii) esclarecer se a notificação prévia do arrendatário é obrigatória na hasta pública. III. Razões de decidir 4. Não há nulidade no julgamento virtual, pois as partes foram devidamente intimadas para manifestar oposição, conforme publicação no Diário Oficial, e o embargante permaneceu inerte dentro do prazo legal, configurando preclusão. **5. O direito de preferência previsto no artigo 92, §3º, do Estatuto da Terra se aplica exclusivamente à alienação voluntária do imóvel pelo proprietário, não abrangendo a alienação judicial em hasta pública, que possui natureza expropriatória e segue regras próprias de publicidade e arrematação.** 6. A notificação do arrendatário antes da hasta pública não é exigida pelo Código de Processo Civil, que apenas prevê a ciência do executado e de outros titulares de direitos reais expressamente elencados no artigo 889 do CPC. 7. O acórdão embargado fundamentou adequadamente todas as questões, inclusive com*



referência à jurisprudência consolidada, inexistindo omissão, contradição ou obscuridade. 8. A alegação de erro material quanto à data da procuração não afeta o mérito da decisão, pois não altera a conclusão do julgamento. IV. Dispositivo e tese 9. Embargos de declaração rejeitados. Tese de julgamento: "A ausência de oposição tempestiva ao julgamento virtual impede a alegação posterior de nulidade por cerceamento de defesa. **O direito de preferência do arrendatário rural, previsto no artigo 92, §3º, do Estatuto da Terra, não se aplica à alienação judicial, pois esta possui natureza expropriatória e independe da vontade do proprietário.** A notificação do arrendatário antes da hasta pública não é exigida pelo CPC, sendo suficiente a ampla publicidade do leilão por meio de edital." Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 889 e 1.026, §§2º e 3º; Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), art. 92, §3º; Resolução nº 772/2017 do TJSP. Jurisprudência relevante citada: Precedentes deste E. Tribunal de Justiça. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1027373-53.2018.8.26.0100; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/02/2025; Data de Registro: 18/02/2025) – sem destaques no original.

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. (TJSP; Apelação Cível 1027373-53.2018.8.26.0100; Relator (a): Achile Alesina; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 21ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/01/2025; Data de Registro: 08/01/2025) – sem destaques no original.

No mesmo sentido julgou recentemente o Superior Tribunal de Justiça:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRENDAMENTO RURAL. RELAÇÃO OBRIGACIONAL. ESTATUTO DA TERRA. ART. 92, § 3º, DA LEI Nº 4.504/64. INAPLICABILIDADE. ARREMATAÇÃO JUDICIAL. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA DA PROPRIEDADE.

(...)

4. É inaplicável a este caso o disposto no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), pois o referido dispositivo regula a alienação da propriedade objeto do contrato de arrendamento rural (forma derivada de aquisição da propriedade). O caso dos autos trata de arrematação realizada em leilão judicial, que é forma originária de aquisição da propriedade.

(...)

Conforme fundamentado na decisão do evento 4 e também no precedente do TRF-3 citado acima, a arrematação realizada em leilão judicial é forma originária de aquisição da propriedade. Portanto, não se aplica o direito de preferência na arrematação prevista no art. 92, § 3º, da Lei nº 4.504/64, como requer o Agravante, pois o referido dispositivo regula a alienação da propriedade objeto do contrato de arrendamento rural de forma derivada de aquisição da propriedade.

(REsp n. 2.176.873, Ministra Regina Helena Costa, DJe de 12/11/2024.)

No caso específico, há uma proposta vinculante e se o arrendatário tem interesse em adquirir o bem pode participar, como qualquer outra pessoa, do certame, dentro do prazo e das condições fixadas no edital.

Portanto, rejeito os embargos de declaração de mov. 10383.1 e, desde já, firmo o entendimento de que não se aplica o direito de preferência do art. 92, §3º da Lei 4.504/64 às hastas judiciais.

2- Defiro o pedido de mov. 10417.

Intime-se para cumprimento.

3- Intime-se como solicitado pelo Sr. Administrador no mov. 10421.

4- Quanto ao pedido de mov. 10425.1, esclareço ao eventual arrematante que a posse do imóvel está com a Massa Falida, de modo que não haverá percalços para imissão na posse deste.

Entretanto ainda não houve notícia do Sr. Leiloeiro a respeito.

De todo modo, antes de mais aprofundada análise dos pedidos ali contidos, manifeste-se previamente o Sr. Administrador em 5 dias.

Ponta Grossa, 20 de outubro de 2025.

Thiago Bertuol de Oliveira
Juiz de Direito Substituto

