



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.175.438

**Tipo** Acórdão STJ

**Data de Julgamento:** 25/03/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 05/05/2014

**Cidade:**

**Estado:** Paraná

**Relator:** Luis Felipe Salomão

## Ementa

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. VENDA E COMPRA DO IMÓVEL POR TERCEIROS. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LEI N. 4.504/1964, ART. 92, § 4º. DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR CONSTANTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E NA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DESTA. PRESERVAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA. BOA-FÉ OBJETIVA. 1. Apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao 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. 2. O Estatuto da Terra prevê que: 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 (art. 92, § 4º da Lei 4.504/1964). 3. A interpretação sistemática e teleológica do comando legal permite concluir que o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis. 4. Não se pode olvidar que a escritura pública é ato realizado perante o notário e que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra. 5. Outrossim, não podem os réus, ora recorridos, se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei, pagando menos tributo, conforme salientado pelo acórdão recorrido. 6. Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente pelas partes e registrados em cartório imobiliário, dando-se publicidade ao ato, operando efeitos erga omnes, devendo-se preservar a legítima expectativa e confiança geradas, bem como o dever de lealdade, todos decorrentes da boa-fé objetiva. 7. Recurso especial provido.

## Íntegra

**SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

**RECURSO ESPECIAL Nº 1.175.438 - PR (2010/0007502-0)**

**RELATOR: MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**

**RECORRENTE: JOSÉ ANTÔNIO LUNARDELLI E OUTRO**

**ADVOGADOS: GUILHERME JOSÉ CARLOS DA SILVA / MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO**

RECORRIDO: ESPERANÇA DE SOUZA FIDELIX E OUTROS

ADVOGADOS: PAULO JOAQUIM DE ARAÚJO / EMÍLIO LUIZ AUGUSTO PROHMANN E OUTRO(S)

**EMENTA:** CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ARRENDAMENTO RURAL. VENDA E COMPRA DO IMÓVEL POR TERCEIROS. FALTA DE NOTIFICAÇÃO AO ARRENDATÁRIO. DIREITO DE PREFERÊNCIA. LEI N. 4.504/1964, ART. 92, § 4º. DIVERGÊNCIA ENTRE O VALOR CONSTANTE EM CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA E NA ESCRITURA PÚBLICA REGISTRADA EM CARTÓRIO DE IMÓVEIS. PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DESTA. PRESERVAÇÃO DA LEGÍTIMA EXPECTATIVA. BOA-FÉ OBJETIVA.

1. Apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao 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.
2. O Estatuto da Terra prevê que: "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" (art. 92, § 4º da Lei 4.504/1964).
3. A interpretação sistemática e teleológica do comando legal permite concluir que o melhor norte para definição do preço a ser depositado pelo arrendatário é aquele consignado na escritura pública de compra e venda registrada no cartório de registro de imóveis.
4. Não se pode olvidar que a escritura pública é ato realizado perante o notário e que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra.
5. Outrossim, não podem os réus, ora recorridos, se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei, pagando menos tributo, conforme salientado pelo acórdão recorrido.
6. Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente pelas partes e registrados em cartório imobiliário, dando-se publicidade ao ato, operando efeitos *erga omnes*, devendo-se preservar a legítima expectativa e confiança geradas, bem como o dever de lealdade, todos decorrentes da boa-fé objetiva.
7. Recurso especial provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, por unanimidade, dar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília, 25 de março de 2014 (data do julgamento).

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO, Relator

## RELATÓRIO

### O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

1. José Antônio Lunardelli e Ivone Rodrigues Lunardelli ajuizaram ação de adjudicação compulsória em face de Esperança de Souza Fidelix, Benedita das Graças Fidelis Biscaia, Noel Francisco Biscaia, Jaime Rodrigues de Oliveira e Helena Maria Moreira de Oliveira visando ao reconhecimento de seu direito de preferência em razão do contrato de arrendamento rural entabulado, uma vez que, em 28 de setembro de 2001, os três primeiros réus venderam imóvel rural aos dois últimos, sem terem previamente notificado os autores, oportunidade em que depositaram o preço.

Em processo conexo, Jaime Rodrigues de Oliveira e Helena Maria Moreira de Oliveira ajuizaram ação de cobrança de arrendamento rural em face de José Antônio Lunardelli e Ivone Rodrigues Lunardelli, haja vista que os réus teriam deixado de efetuar o pagamento da renda da terra aos autores no importe de R\$ 11.907,00 (onze mil, novecentos e sete reais).

O magistrado de piso julgou procedente a adjudicação compulsória, afastando eventual alegação de ocorrência de notificação verbal, bem como definindo que o preço do negócio deveria ser aquele constante da escritura pública de venda e compra ora impugnada. No tocante à ação de cobrança,

extinguiu o feito por não serem os autores legítimos proprietários diante do reconhecimento da adjudicação forçada.

Interposta apelação, o Tribunal de Justiça do Estado do Paraná deu provimento ao recurso, sustentando que não houve o depósito integral do preço real da venda, apto a ensejar a adjudicação, nos termos do seguinte acórdão:

APELAÇÃO CÍVEL. ARRENDAMENTO RURAL. COMPRA E VENDA DO IMÓVEL ARRENDADO. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA PELO ARRENDATÁRIO E DE COBRANÇA PELO ARRENDANTE. JULGAMENTO SIMULTÂNEO. RECURSO DO ARRENDANTE. PRELIMINAR. NULIDADE DA SENTENÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. DESNECESSIDADE DE PROVA TESTEMUNHAL E DEPOIMENTOS PESSOAIS. NECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO POR ESCRITO DO ADJUDICANTE. ART. 94, § 3º DA LEI 4.504/64. MÉRITO. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. VALOR DO IMÓVEL MENOR QUE O REAL. INTENÇÃO DE BURLAR O FISCO. ADJUDICAÇÃO PELO VALOR A MENOR. IMPOSSIBILIDADE. VALOR CORRETO QUE DEVERIA TER SIDO DEPOSITADO. MODIFICAÇÃO DA SENTENÇA. IMPROCEDÊNCIA DO PLEITO ADJUDICATÓRIO. SUCUMBÊNCIA. INVERSÃO. RECURSO PROVIDO EM PARTE.

Opostos aclaratórios, o recurso foi rejeitado.

Irresignados, interpõem recurso especial com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da Constituição Federal, por ofensa ao disposto no art. 92, §§ 3º e 4º, da Lei n. 4.504/1964.

Sustentam que, por serem arrendatários rurais e não terem sido notificados acerca da alienação do bem, têm direito de preferência à adjudicação do imóvel em questão.

Aduzem que o preço a ser depositado é o de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil), "valor este que consta da Escritura Pública de Compra e Venda (fls. 23-24) como sendo o pago pela alienação do imóvel" e não o de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), importância que - segundo o acórdão - seria a real quantia envolvendo o negócio, por estar prevista em instrumento particular de compra e venda.

Salientam que a escritura pública é documento oficial, firmado em cartório, possuindo presunção de veracidade, não tendo a mesma serventia um contrato particular de compra e venda que foi devidamente impugnado.

Alegam que o preço "a qual a lei se refere, é unicamente aquele constante da escritura, até porque conta-se dela o prazo para requerer a adjudicação, e não de um negócio particular qualquer, firmado entre as partes, do qual, frise-se, os recorrentes não tinham como ter conhecimento".

Afirmam que não se pode aceitar a alegação de que o valor a menor constante do registro imobiliário teria sido apenas para fins de burla ao fisco, haja vista que se trata de prática ilegal e pela qual os recorrentes seriam penalizados, até porque não teriam eles "como saber o valor correto da alienação, em clara afronta à segurança jurídica", sendo que ao final seriam beneficiados pela desonestidade.

Asseveram que há divergência jurisprudencial com a Apelação n. 70008530966 do TJRS.

Em relação à ação conexa de cobrança, a decisão transitou em julgado.

Contrarrazões ao recurso especial apresentadas às fls. 365-371. Alegam incidência da Súm. 7/STJ; que não teria havido o devido cotejo entre os julgados; e que o contrato de arrendamento agrícola não teria contemplado o exercício do direito de preferência.

Crivo positivo de admissibilidade na origem, fls. 372-375.

É o relatório.

## **VOTO**

### **O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):**

2. O ponto principal da controvérsia é definir qual o preço a ser depositado pelo arrendatário, em ação de adjudicação compulsória de imóvel rural, quando não houver sido devidamente notificado da venda, com violação ao seu direito de preempção na aquisição do bem.

O acórdão recorrido entendeu que deveria ser o preço definido em contrato particular de compra e venda existente entre o proprietário e terceiro:

[...]

Passando então à análise do mérito do recurso, os apelantes sustentam a necessidade de reformar a decisão que concedeu a adjudicação compulsória, porque os apelados teriam conhecimento do negócio e, inclusive, ter-lhes-ia aconselhado a realizar a compra e venda e, quanto a este, é de ser dado

provimento ao apelo.

**Compulsando os autos verifica-se que houve o contrato de arrendamento rural entabulado entre os três primeiros apelantes e apelados e que este contrato estava em vigência quando da compra e venda efetuada, o que confere o direito reconhecido pelo art. 92, § 4º do Estatuto da Terra ao arrendatário de adjudicar o bem imóvel depositando o valor pago pelos compradores, posto que desrespeitada a preferência, havendo, a princípio, o direito dos apelados à adjudicação do bem.**

Ocorre que o negócio, segundo consta da escritura pública (fls. 234), se deu pelo valor de R\$ 29.000,00 enquanto o contrato de compra e venda evidencia que o valor pago pelo casal comprador foi de R\$ 40.000,00 (fls. 44), apontando uma prática muito comum e corriqueira nos negócios envolvendo transação de imóveis, que é a colocação, na escritura, de valores inferiores aos reais com o fito de burlar o fisco a pagar um valor menor a título de imposto de transmissão de bens inter vivos (ITBI).

Não se pode admitir que a adjudicação do bem se dê pelo valor não verdadeiro, sob pena de se estar premiando o adjudicante pela irregularidade cometida entre vendedor e comprador, o que não é a medida mais justa a ser adotada, ainda mais porque o adjudicante tinha conhecimento de que o valor do imóvel não era aquele constante da escritura, vez que morava no imóvel desde 1997 e teria, inclusive, aconselhado os três primeiros apelantes a fazer o negócio porque seria um bom investimento.

Nesta toada, somente poderia ser admitida a adjudicação pelos apelados, se efetuassem o depósito não dos R\$ 29.000,00, mas sim dos R\$ 40.000,00 que é o real valor do negócio, posto que a preferência dada pelo Estatuto da Terra tem por escopo garantir que aquele que já se encontra em um imóvel trabalhando e retirando o seu sustento possa continuar com a atividade, mas não tem por escopo propiciar o enriquecimento sem causa.

Daí porque a adjudicação, nos moldes em que pretendida não pode ser procedente, não se podendo utilizar do Poder Judiciário para obter pretensão indevida, ensejando, desse modo, a reforma da sentença para dar pela improcedência da adjudicação na forma em que foi proposta. (fls. 269-274)

Dessarte, da leitura do julgado deduz-se que havia um contrato de arrendamento rural entre as partes, em plena vigência, quando ocorrida a venda da propriedade a terceiros, com desrespeito ao direito de preferência dos arrendatários que não foram devidamente notificados, surgindo a pretensão à adjudicação compulsória.

Portanto, não se discute mais no presente recurso quanto à falta de ciência do arrendatário - ausência da notificação prévia - e também quanto ao fato de a ação ter sido intentada dentro do prazo decadencial - 6 (seis) meses a contar da escritura de compra e venda no Registro de Imóveis -, remanescendo apenas a definição do preço a ser depositado para fins de transferência forçada do imóvel (Lei n. 4.505/1964, art. 92, § 4º).

**3.** Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra.

Realmente, apesar de sua 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 à função social da propriedade e ao 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.

No que interessa, o art. 92 do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964) e o art. 45 do Decreto n. 59.566/1966 (que regulamentou a lei) preveem, no tocante ao arrendamento rural, respectivamente, que:

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.

**§ 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.**

Art 45. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra).

**Art 47. 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 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).**

Portanto, a norma confere expressamente o direito de preferência, legal e real, outorgada 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.

Dessarte, vendendo o arrendador o imóvel sem a notificação do arrendatário, como no caso em julgamento, aparece a pretensão do arrendatário em ver declarada a invalidade do negócio entre arrendador e o terceiro, adjudicando o imóvel ao preemptor, desde que realizada no prazo decadencial de 6 (seis) meses e efetuado o depósito do preço.

Aliás, já definiu o STJ que "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).

4. Realmente, no tocante ao preço, como se percebe, a lei nem o seu regulamento foram suficientemente claros sobre qual seria o valor a ser depositado.

A interpretação sistemática e teleológica do comando legal leva à conclusão de que 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.

Isso porque a própria lei estabelece como marco legal para o exercício do direito de preferência a data da transcrição da escritura pública no registro de imóveis, ou seja, confere ao arrendatário o prazo de 6 (seis) meses para depositar o preço constante do ato de alienação do imóvel a que teve conhecimento por meio da transcrição no cartório imobiliário.

Nessa linha de intelecção, por consectário lógico, o arrendatário, ao tomar conhecimento do ato da alienação no registro de imóveis, verifica o preço lá declarado - constante da escritura pública - e efetua o depósito (se houver o intento na aquisição do imóvel), exercendo no momento próprio a faculdade que o ordenamento jurídico vigente lhe concedeu.

De fato, caso não fosse assim, como poderiam os preferentes saber o preço verdadeiro a ser depositado? Deveriam investigar com os réus, justamente as pessoas que almejam a sua exclusão do negócio jurídico?

Aliás, o Min. Eduardo Ribeiro, no julgamento do Resp 2.223/RS, tratando de questão similar - depósito do preço no valor da escritura -, enfatizou em seu voto que:

Igualmente, não me parece lícito fazer com que se tenha, como nele compreendida, importância que não constou da escritura. A ser de modo diverso, estaria aberta a porta ampla para contornar possível direito do arrendatário que não saberia do preço que se pretende verdadeiro, já que o que dele se há de exigir é a consulta à escritura.

Não se pode olvidar que a escritura pública é um ato realizado perante o notário que revela a vontade das partes na realização de negócio jurídico, revestida de todas as solenidades prescritas em lei, isto é, demonstra de forma pública e solene a substância do ato, gozando o seu conteúdo de presunção de veracidade, trazendo maior segurança jurídica e garantia para a regularidade da compra.

Pontes de Miranda, ao lecionar sobre referido instrumento público, destaca que "se não é nula a escritura, tem a presunção de ser verdadeiro o seu conteúdo, inclusive quanto à vontade dos figurantes, e de se terem observadas as regras jurídicas sobre forma" (*Tratado de direito privado: parte especial*. Tomo 3. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 459-460).

Com efeito, referido instrumento é requisito formal de validade do negócio jurídico de compra de imóvel em valor superior a 30 salários mínimos (CC, art. 108), justamente por sua maior segurança e por expressar a realidade econômica da transação, para diversos fins.

Ademais, na interpretação dos enunciados do Estatuto da Terra, norma direcionada à máxima proteção e preservação do trabalhador do campo, não se pode, "por uma interpretação extensiva, restringir a eficácia do direito de preferência do arrendatário rural". (REsp 1148153/MT, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/03/2012, DJe 12/04/2012)

Esse entendimento também é o corroborado pela doutrina especializada, senão vejamos:

**O preço que deverá depositar é integrado do valor constante na escritura de compra e venda firmada entre o arrendador ou parceiro-outorgante e o terceiro,** devidamente corrigido, acrescido de juros legais e as despesas da venda, como as de pagamento de impostos, comissão de corretagem e gastos com a própria escritura.

(BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de direito agrário*. Vol. 1. 6ª ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2009, p. 134)

---

**O preço de que cogita o § 4º do art. 92 do ET é o preço da venda, consignado na escritura, e não outro.** Ademais, a referência - igualdade de condições - constante do § 3º, do mesmo artigo, reforça esse entendimento. [...]

Quando a lei fala nas mesmas condições, quer se referir ao preço fixado na compra e venda e constante da escritura transcrita, porque o objeto da obrigação é indivisível.

(OPTIZ, Silvia C. B. e OPTIZ, Oswaldo. *Curso completo de direito agrário*. 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pgs. 322-323).

---

Muitas vezes, o terceiro que compra o imóvel arrendado faz contrato preliminar, e, ao registrá-lo, a escritura definitiva fica divergente daquele. **Perante o arrendatário, o que vai valer, podendo gerar seu direito de adjudicação, é o que estiver escriturado no Cartório de Registro de Imóveis.** A eficácia do contrato preliminar ficará apenas perante as partes contratantes.

(RAMOS, Helena Maria Bezerra. *Contrato de arrendamento rural*. Curitiba: Juruá, 2012, p. 112)

---

Para exercer o seu direito, o interessado deve propor a ação judicial competente, fazendo, desde logo, **o depósito do preço constante da escritura pública**, condição essa indispensável para a procedência da ação.

(MACHADO, Antonio Luiz Ribeiro. *Manual prático dos contratos agrários e pecuários*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 122)

5. Outrossim, não podem os réus, ora recorridos, se valerem da própria torpeza para impedir a adjudicação compulsória, haja vista que simularam determinado valor no negócio jurídico publicamente escriturado, mediante declaração de preço que não refletia a realidade, com o fito de burlar a lei - pagando menos tributo -, conforme salientado pelo acórdão recorrido:

Ocorre que o negócio, segundo consta da escritura pública (fls. 234), se deu pelo valor de R\$ 29.000,00 enquanto o contrato de compra e venda evidencia que o valor pago pelo casal comprador foi de R\$ 40.000,00 (fls. 44), apontando uma prática muito comum e corriqueira nos negócios envolvendo transação de imóveis, que é a colocação, na escritura, de valores inferiores aos reais com o fito de burlar o fisco a pagar um valor menor a título de imposto de transmissão de bens inter vivos (ITBI).

Realmente, estabelece o art. 104 do CC/1916, aplicável à época dos fatos, que:

*"Tendo havido intuito de prejudicar a terceiros, ou infringir preceito de lei, nada poderão alegar, ou requerer os contraentes em juízo quanto à simulação do ato, em litígio de um contra o outro, ou contra terceiros".*

Asseveram nesse sentido Washington de Barros e Caio Mário, respectivamente, que:

Nessas condições, se a simulação tem por escopo prejudicar a terceiro, os simuladores nada poderão alegar contra o ato; ninguém será admitido a alegar a própria torpeza (*nemo de improbitate sua consequitur actionem*). Assim também se a simulação visou a infringir preceito legal, a parte nada pode argüir ou requerer em juízo no tocante a ela, de acordo ainda com o mesmo art. 104.

(*Curso de direito civil*. Vol. 1. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 218)

---

Visto que, na simulação maliciosa, as pessoas que participam do ato estão movidas do propósito de violar a lei ou prejudicar alguém, não poder argüir o defeito, ou alegá-lo em litígio de uma contra a outra, pois o direito não tolera que alguém seja ouvido quando alega a própria má-fé: *'nemo auditur propriam turpitudinem allegans'*. Se o ato é bilateral e foi simuladamente realizado, ambas as partes procederam de má-fé, e nele coniventes ambas, a nenhuma é lícito invocá-lo contra a eficácia da declaração de vontade. Se o ato é unilateral, foi o próprio agente quem procedeu contra direito, e não tem qualidade

para, *propriam turpitudinem allegans*, pleitear a sua ineficácia.

(*Instituições de direito civil*. Vol. 1. Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 340)

A jurisprudência do STJ não destoia desse entendimento, senão vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. VENDA DE IMÓVEL PELO DE CUJUS AO RÉU. NEGÓCIO ALEGADAMENTE SIMULADO, PARA FUGIR A APREENSÃO DO BEM EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO MOVIDA PELOS HERDEIROS, OBJETIVANDO A REINTEGRAÇÃO DO IMÓVEL AO PATRIMÔNIO DO ESPÓLIO. IMPOSSIBILIDADE. ÓBICE PREVISTO NO ART. 104 DO CÓDIGO CIVIL ANTERIOR, EM RELAÇÃO AO FALECIDO, QUE NÃO TEM COMO SER SUPERADO EM FAVOR DOS HERDEIROS. DIREITO À HERANÇA QUE NÃO PODE SER MAIOR DO QUE OS DIREITOS DA PESSOA EXTINTA, SE A SUPOSTA FRAUDE NÃO FOI FEITA EM DESFAVOR DOS HERDEIROS OU DO ESPÓLIO, MAS CONTRA TERCEIROS.

I. Não há omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, apenas entendimento contrário à pretensão dos recorrentes.

**II. Constitui princípio consagrado na lei substantiva civil não poder invocar a nulidade do ato simulado aquele que o praticou, valendo-se da própria torpeza para desfazer o negócio.**

III. Da mesma forma, substituindo o fraudador falecido, seus herdeiros não poderão postular essa nulidade, uma vez que o direito de herança não lhes confere direitos maiores do que aqueles herdados da pessoa extinta. Diferente seria se a simulação houvesse sido feita com o objetivo específico de lesar os herdeiros, o que não é o caso em questão.

IV. Recurso especial não conhecido.

(REsp 296.064/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, Rel. p/ Acórdão Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 04/09/2003, DJ 29/03/2004, p. 245)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. SIMULAÇÃO. DOCUMENTO FIRMADO NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. ALEGAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

**1. A alegação de simulação de documento firmado ainda na vigência do Código Civil de 1916 não pode ser invocada pela parte com intuito de invalidá-lo. Incidência do princípio *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (ninguém pode se beneficiar da própria torpeza).**

2. Agravo regimental provido para não conhecer do recurso especial.

(AgRg no REsp 747.953/MG, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2010, DJe 08/03/2010)

ADMINISTRATIVO. INSTITUTO BRASILEIRO DO CAFÉ. CONTRATO PARA AQUISIÇÃO NO MERCADO INTERNACIONAL DE CAFÉ. OPERAÇÃO "PATRÍCIA" OU "LONDON TERMINAL". MANOBRAS ESPECULATIVAS. PRETENSA NULIDADE DO CONTRATO NÃO AFASTA O DEVER DE INDENIZAR O CONTRATADO DE BOA-FÉ. IMPOSSIBILIDADE DE PRESUMIR A MÁ-FÉ. SÚMULA N.º 07/STJ. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO DE LEGALIDADE E LEGITIMIDADE DOS ATOS ADMINISTRATIVOS.

[...]

**2. Alegação de invalidade pela própria parte que o engendrou, resultando na violação do princípio que veda a invocação da própria torpeza ensejadora de enriquecimento sem causa [...]**

**11. Deveras, é princípio assente no ordenamento que "Tendo havido intuito de prejudicar a terceiros, ou infringir preceito de lei, nada poderão alegar, ou requerer os contratantes em juízo quanto à simulação do ato, em litígio de um contra o outro, ou contra terceiros" (art. 104, do Código Civil de 1916), motivo pelo qual, veda-se à União, beneficiando-se da própria torpeza, consubstanciada na simulação perpetrada com a finalidade de manipular o mercado do café, alegar a nulidade do contrato *sub examine*.**

[...]

13. Recurso especial conhecido, mas desprovido.

(REsp 547.196/DF, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA TURMA, julgado em 06/04/2006, DJ 04/05/2006, p. 134, REPDJ 19/06/2006, p. 100)

Na hipótese, os valores constantes na escritura pública foram inseridos livremente pelas partes e registrados em cartório imobiliário, dando-se publicidade ao ato, operando efeitos *erga omnes*, devendo-se, a meu juízo, preservar a legítima expectativa e confiança geradas, bem como o dever de lealdade,

todos decorrentes da boa-fé objetiva.

É de se ver que a doutrina especializada destaca o fato de a simulação referente ao preço do imóvel não ter valia frente aos parceiros e arrendatários, *verbis*:

**O proprietário do imóvel alienado que fez lavrar a escritura de compra e venda por preço simulado, isto é, 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.** Além disso, estará sujeito a indenizar o comprador frustrado pelo preço realmente dele recebido.

Os proprietários de imóveis rurais devem atentar para esse fato, porque é praxe, em nosso meio rural, tendo em vista o tradicional temor dos encargos fiscais, fazerem lavrar as escrituras de compra e venda de imóveis rurais por preço sempre inferior ao realmente percebido.

(MACHADO, Antonio Luiz Ribeiro. *Manual prático dos contratos agrários e pecuários*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 1991, p. 124)

Portanto, deve-se reconhecer a ineficácia da alienação do imóvel rural perante os arrendatários.

Assim, restabeleço a sentença para adjudicar aos autores o imóvel objeto da matrícula n. 7.547, descrito na inicial, pelo preço do depósito constante da escritura pública de e-fls. 27-28.

6. Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para, restabelecendo a sentença, declarar a ineficácia da venda e compra efetuada pelos recorridos e adjudicar aos autores o imóvel objeto da matrícula n. 7.547, descrito na inicial, pelo preço do depósito constante da escritura pública de e-fls. 27-28. Custas e honorários de advogado pelos réus, estes que ora fixo em 10.000,00 (dez mil reais).

É como voto.

## **CERTIDÃO DE JULGAMENTO**

### **QUARTA TURMA**

Número Registro: 2010/0007502-0

### **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.175.438/PR**

Números Origem: 5002442 500244201 500244202

PAUTA: 25/03/2014 JULGADO: 25/03/2014

**Relator:** Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão: Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Subprocurador-Geral da República: Exmo. Sr. Dr. HUGO GUEIROS BERNARDES FILHO

Secretária: Bela. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE: JOSÉ ANTÔNIO LUNARDELLI E OUTRO

ADVOGADOS: GUILHERME JOSÉ CARLOS DA SILVA

MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO

RECORRIDO: ESPERANÇA DE SOUZA FIDELIX E OUTROS

ADVOGADOS: PAULO JOAQUIM DE ARAÚJO

EMÍLIO LUIZ AUGUSTO PROHMANN E OUTRO(S)

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Compra e Venda

### **SUSTENTAÇÃO ORAL**

Dr(a). MARCOS CRISTIANO CARINHANHA CASTRO, pela parte RECORRENTE: JOSÉ ANTÔNIO LUNARDELLI

## **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo (Presidente), Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

(DJe: 05/05/2014)