

BENFEITORIAS

LOCATÁRIO CONTRA ADQUIRENTE

Recurso re -
Tribunal STF
Relator VIEIRA DE SOUZA

ARRENDATÁRIO DE PARTE DO IMÓVEL — DIREITO NÃO RECONHECIDO

RESUMO

- Quanto ao primeiro fundamento, importa reproduzir trecho no voto do eminente Ministro CUNHA PEIXOTO, Relator do recurso extraordinário: "Cinge-se a matéria questionada em saber se o arrendatário de parte de um imóvel tem direito de preferência à aquisição de seu quinhão, quando o proprietário desejar vender a totalidade do imóvel, ou melhor, se, nos termos do Estatuto da Terra, o arrendatário de parte do imóvel rural tem direito de preferência à sua aquisição na hipótese de venda da totalidade da propriedade. - O acórdão recorrido é pela afirmativa, sob o fundamento de que a proibição advém do Regulamento, que não pode ser aceito, por ultrapassar os termos da lei que disciplinou a matéria. - Dispõe o art. 92, § 3º da Lei nº 4.504/64: "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 da preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo". - Por sua vez, o art. 46 do Decreto nº 59.566/66, que regulamentou esse diploma legal, estatui: "Art. 46 - Se o imóvel rural em venda, estiver sendo explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para aquisição total da área. § 1º. O proprietário de imóvel rural arrendado não está obrigado a vender parcela ou parcelas arrendadas, se estas não abrangerem a totalidade da área. § 2º. Nos casos deste artigo, fica assegurado a qualquer dos arrendatários, se os autores não usarem do direito de preempção, adquirir para si o imóvel". - Como se verifica, a ilação tirada pela decisão recorrida não encontra fundamento legal. Com efeito, a função do regulamento não é copiar a lei, mas cumpri-la, tornando claros aqueles pontos que podem estabelecer dúvidas no espírito do intérprete. Foi o que fez o art. 46 do Regulamento tornando explícito o que se encontrava implícito na lei. Realmente, a lei refere-se a imóvel arrendado - mostrando tratar-se de um todo - e não a área arrendada. Portanto, não se excedeu o Regulamento, quando previu, no art. 46 as diversas hipóteses que podem ocorrer na venda. Longe de extravasar o conteúdo da lei, deu-lhe interpretação adequada. - A explicitação do Regulamento, sobre haver dado clareza ao dispositivo da lei, o que está dentro de seus limites, ajustou-o aos princípios que informam a matéria. Na verdade, entende-se por preempção a reserva que se atribui a determinada pessoa de ser futuramente, preferida como comprador, pagando, em condições iguais, o preço encontrado ou ajustado, quando o proprietário quiser vender a coisa. Ora, tal não pode ocorrer se a venda é do todo, e a manifestação da vontade da preempção é de apenas uma parte da coisa. É que o valor de uma fração raramente corresponde, aritmeticamente, ao valor do todo. Dificilmente toda área de uma propriedade rural é idêntica em quantidade, assim como as benfeitorias, comumente encontram-se em um determinado local. Ora, se atribui ao todo um determinado preço, sua divisão proporcional a certa área representa sempre uma injustiça, já que favorece ou acarreta prejuízo àquele que se encontra em área determinada. Na venda de uma fazenda, não se pode tomar o valor total e dividir por três ou quatro, como acontecerá se prevalecer a tese do acórdão. Ao comprador pode, nestas condições, não interessar o negócio, pois, retirando uma determinada área, mesmo proporcionalmente, o restante pode não corresponder ao preço pago. Um exemplo: uma fazenda composta de terras de cultura e campo. Dado um valor total para a propriedade, se se tirar a parte de cultura, o preço do restante diminuirá de muito, pois é sabido que a terra daquela qualidade tem um valor superior ao do campo. - Ademais, é regra de hermenêutica que não pode interpretar

isoladamente um dispositivo de lei. Ora, a solução contrária, ou melhor, agasalhada pelo acórdão recorrido, pode tornar, nos termos do art. 65 da mesma lei, inalienável a parte locada ou o restante. Com efeito, a tese defendida pela decisão recorrida pode levar às situações seguintes: a parte restante do imóvel, depois da preempção, fica com uma área inferior ao módulo, tornando-se, então, inalienável, e, ainda, impossível a concretização do negócio. Realmente, o arrendatário, nesta hipótese, também não poderia adquirir sua área, pois, para o exercício da preempção é preciso haver venda, e se, por lei, a parte restante torna-se ina

EMENTA

Tratando-se de imóvel rural explorado por mais de um arrendatário, o direito de preempção só poderá ser exercido para a aquisição total da área.