



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador José Carlos de Oliveira

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°: 5423305.72.2023.8.09.0051

COMARCA: GOIÂNIA/GO

AGRAVANTE: LUSMAIR DE MOURA DUTRA

AGRAVADO: CLEITON AVELINO DE SOUZA

2ª CÂMARA CÍVEL

RELATOR: DESEMBARGADOR JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade pertinentes à espécie, conheço do recurso.

Do compulso dos autos, extrai-se que **Cleiton Avelino de Souza** ajuizou **AÇÃO DECLARATÓRIA** em desfavor de **Lusmair de Moura Dutra Pinheiro**, narrando, em epítome, que as partes firmaram contrato de arrendamento de imóvel rural em 1º de fevereiro de 2021, tendo como objeto a Fazenda Coração de Maria, com área de 19.4 há, situada no município de Leopoldo de Bulhões/GO.

Disse que reformou e ampliou a casa, onde atualmente está residindo, além de possuir criação de 40 (quarenta) cabeças de gado, 02 (dois) equinos, além de outros animais.

Afirma que no dia 07 de março de 2022 recebeu uma notificação extrajudicial remetida por **Lusmair de Moura Dutra**, indicando sua intenção em retomar a posse do imóvel e concedendo prazo de 30 (trinta) dias para que ocorra a desocupação do bem.

Valor: R\$ 1.212,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
2ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: JAROSLAW DAROSZEWSKI FERNANDES - Data: 23/11/2023 15:00:31



Sustenta que nos termos do Decreto-Lei n. 59.566/66, em seu art. 13, inc. II, alínea "a", nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários, observando o prazo mínimo de 03 (três) anos em caso de arrendamento para exploração de lavoura temporária ou de pecuária de pequeno e médio porte e, quando ocorre atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, o prazo do arrendo é de **05 (cinco) anos**.

Além disso, destacou que o art. 95 do Estatuto da Terra prevê que os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis.

À vista disso, pugnou pela efetivação da tutela de urgência para que continue na posse do imóvel arrendado até a decisão da lide, reconhecendo-se, no mérito, que o prazo mínimo de duração do contrato é de 05 (cinco) anos, nos termos do art. 13, II, "a" do Decreto-Lei n. 59.566/66.

Tal pedido liminar restou parcialmente acolhido nos seguintes termos:

"Ante o exposto, defiro parcialmente a tutela provisória de urgência para determinar que o requerente mantenha-se na posse do imóvel arrendado até o transcurso do prazo para defesa, mediante continuidade de pagamento da contraprestação pecuniária prevista no contrato."

Após isso, iniciaram-se os debates com a apresentação de contestação c/c pedido reconvenicional pela parte requerida/agravante, a qual defendeu que as partes pactuaram contrato de arrendamento em 2019 de imóvel rural com a exclusiva finalidade de exploração pecuária, pelo prazo de 01 (um) ano, o qual foi prorrogado até 2021.

Diz que informou o autor/agravado que necessitaria de sua propriedade em 2022, porquanto utilizaria o imóvel para realizar atividades rurais. Porém, mesmo assim, diz que o autor/agravado, logo no início do ano de 2022, iniciou plantações indevidas na propriedade, mesmo tendo por objeto somente a exploração de atividade pecuária.

Ao iniciarem tratativas para a desocupação do imóvel, relata que concedeu ao autor/agravado prazo até setembro/2022 para desocupar a propriedade. Chegando próximo da data tomou conhecimento da presente demanda judicial.



Por tais razões, requereu a revogação da liminar outrora concedida, bem como, ato contínuo, o deferimento de tutela provisória para que o autor/agravado desocupe o bem no prazo de 30 (trinta) dias.

Impugnação à contestação vista à mov. 29.

Em decisão saneadora foi postergada a análise do pedido de tutela de urgência formulada em sede de contestação para audiência de instrução e julgamento, a qual foi indeferida (mov. 58).

Assim, cinge-se a controvérsia em verificar se, no caso dos autos, estão presentes os requisitos legais para a concessão da medida liminar em favor da parte requerida/agravante, a fim de determinar que o autor/agravado desocupe o imóvel.

Pois bem.

As tutelas de urgência – cautelares e satisfativas – fundam-se nos requisitos comuns do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*. Não há mais exigências particulares para obtenção da antecipação de efeitos da tutela definitiva (de mérito). Não se faz mais a distinção de pedido cautelar amparado na aparência de bom direito e pedido antecipatório amparado em prova inequívoca. (THEODORO Jr., Humberto; Curso de Direito Processual Civil – Vol. 1, 63ª., revista e atualizada, Editora Forense, 2021, p. 536)

Sobre o primeiro requisito, registro que este deve ser revelada como um “interesse amparado pelo direito objetivo, na forma de um direito subjetivo, do qual o suplicante se considera titular, apresentando os elementos que *prima facie* possam formar no juiz uma opinião de credibilidade mediante um conhecimento sumário e superficial”. (ROCCO, Ugo. *Tratado de Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires: Depalma, 1979, v. V. p. 433.)

Acerca do segundo requisito, é necessária a demonstração temor de que, enquanto aguarda a tutela definitiva, venham a faltar as circunstâncias de fato favoráveis à própria tutela. Entretanto, tal requisito é mitigado quando se tratar de **tutela de evidência**, a qual parte do princípio de que a duração do processo não deve redundar em maior prejuízo para quem já demonstrou, satisfatoriamente, melhor direito dentro do conflito material a ser ao final composto pelo provimento definitivo.

No particular, ressei dos autos que as partes firmaram instrumento de “Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural para fins de Exploração Pecuária” (mov. 07, arq. 02), tendo por objeto o imóvel constituído de uma Fazenda denominada Coração de Maria, de propriedade da parte requerida/agravante com área de 19,4 há, situada no município de Leopoldo de Bulhões/GO, **para fins pecuários**, com prazo de duração de 01 (um) ano, a se iniciar de 02 de fevereiro de 2021 e terminar em 01 de fevereiro de 2022, pelo valor de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) por mês.



Dos pontos que serão resolvidos em decisão definitiva pela instância ordinária, observo que as partes controvertem acerca do prazo de duração do contrato, bem como qual o prazo legalmente aplicável ao caso, se de 03 ou 05 anos.

Disso, adianto que, à primeira vista, vislumbro nulidade absoluta do prazo de **01 (um)** ano do instrumento contratual de arrendo, notadamente pois os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes.

A propósito:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO MÍNIMO LEGAL. NORMA COGENTE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência mais recente desta Corte Superior, "os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes" (REsp 1.455.709/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2016, DJe 13/5/2016). 2. Agravo interno a que se nega provimento. (Aglnt no REsp n. 1.568.933/MS. Min. Antônio Carlos Ferreira, Quarta Turma, DJe 01/10/2020)

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. PRAZO MÍNIMO DE VIGÊNCIA. CINCO ANOS. AFASTAMENTO. CONVENÇÃO DAS PARTES. NÃO CABIMENTO. 1. Trata-se de recurso especial interposto em autos de ação de despejo cumulada com perdas e danos na qual se discute a possibilidade de as partes firmarem contrato de arrendamento rural com observância de prazo inferior ao mínimo legal. 2. Os elementos de instabilidade no campo, caracterizados principalmente pela concentração da propriedade rural e pela desigualdade econômica e social em relação aos pequenos produtores, demandaram produção legislativa destinada a mitigar esses entraves e a estimular a utilização produtiva da terra, de forma justa para as partes envolvidas. 3. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. **4. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes.** 5. O contrato de arrendamento rural destinado à pecuária de grande porte deve ter duração mínima de 5 (cinco) anos. Inteligência dos arts. 95, inciso XI, alínea "b", da Lei nº 4.504/1964; 13, incisos II e V, da Lei nº 4.947/1966 e 13, inciso II, alínea "a", do Decreto nº 59.566/1966. 6. Recurso especial provido. (REsp



1.455.709/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2016, DJe 13/5/2016.)

DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92, §3º, DO ESTATUTO DA TERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚM 7/STJ. 1. Não ocorre violação ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Juízo, embora de forma sucinta, aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes ao deslinde do feito, apenas adotando fundamentos divergentes da pretensão do recorrente. Precedentes. 2. "Presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta, em observância aos princípios da coisa julgada, segurança jurídica, economia e celeridade processual." (AgRg no CC 84.977/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 20/11/2009) 3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente. **4. 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.** 5. **O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade.** 6. 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. 7. Na trilha dos fatos articulados, afasta-se a natureza do contrato de arrendamento para configurá-lo como locação de pastagem, uma vez que não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando-se o arrendamento rural. Chegar à conclusão diversa demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 07 do STJ. 8. Não há falar em coisa julgada em relação à natureza jurídica do contrato por se ter reconhecido em ação anterior (ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento) o arrendamento rural, haja vista que os motivos para o julgamento daquele pleito, não fazem coisa julgada na presente ação de preferência (art. 469 do CPC). 9. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ). 10. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1.339.432/MS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/4/2013, DJe 23/4/2013.)

Noutro giro, acerca do prazo de duração do arrendo aplicável ao caso concreto, se de 03 (três) ou 05 (cinco)



anos, vejo que o instrumento contratual firmado entre as partes é claro ao estabelecer que o arrendamento deu-se para exploração de atividade **pecuária**, não havendo menção de lavoura.

Além disso, ao meu sentir, a exploração de pouco mais de 40 (quarenta) cabeça de gados e alguns outros animais no máximo caracteriza **pecuária de pequeno e médio porte**, atraindo, pois, o prazo trienal de duração do arrendo, nos termos do art. 13, inc. II, "a" do Decreto-Lei n. 56.566/66, *in verbis*:

"Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea " b ", do inciso XI, do art. 95 e da alínea " b ", do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;"

Assim, além de inexistir autorização para exploração de lavoura no instrumento contratual, vejo que há elementos suficientes a configurar que a atividade pecuária desenvolvida pela parte autora/agravada é de **pequeno porte**.

Com efeito, tendo sido o instrumento contratual firmado em **1º de fevereiro de 2019**, já aplicando-se o prazo trienal estabelecido pelo art. 13, inc. II, "a", do Decreto-Lei n. 59.566/66, vejo que já escoou-se o tempo de duração máximo do contrato de arrendo, o qual findou-se em **1º de fevereiro de 2023**.

Por fim, em atenção ao disposto no art. 28 do Decreto-Lei n. 59.566/66, em caso de eventual lavoura existente no imóvel, **o que será verificado por Oficial de Justiça**, deve ser garantida a posse **especificadamente**



dessa área em favor do autor/agravado até o fim a colheita.

Ao teor do exposto, **CONHEÇO** do agravo de instrumento e **DOU-LHE PROVIMENTO** para reformar a decisão e deferir o pedido de **tutela de evidência**, nos termos do art. 311 do CPC, devendo o autor/agravado desocupar o imóvel, objeto do contrato de arrendo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de desocupação forçada (art. 536, §1º, do CPC).

Registro que a reintegração do imóvel deve ser realizado por oficial de justiça, o qual deverá verificar se existe, na área, lavoura semeada, descrevendo, caso positivo, a localização específica da área, com suas dimensões, fotos se necessário, ficando garantido ao autor/agravado o direito de promover as colheitas **especificadamente** dessa safra, nos termos do art. 28 do Decreto-Lei n. 59.566/66.

É como voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **José Carlos de Oliveira**

Relator

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5423305.72.2023.8.09.0051**, acordam os componentes da Terceira Turma Julgadora da 2ª Câmara Cível, por unanimidade de votos, **em conhecer e dar provimento ao agravo de instrumento**, nos termos do voto do relator.

Votaram com o Relator o Desembargador Reinaldo Alves Ferreira e o Desembargador Vicente Lopes da Rocha Júnior.

A sessão foi presidida pelo Desembargador José Carlos de Oliveira.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça Doutora Dilene Carneiro Freire.



Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **José Carlos de Oliveira**

Relator

Valor: R\$ 1.212,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
2ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: JAROSLAW DAROSZEWSKI FERNANDES - Data: 23/11/2023 15:00:31

