



AGRAVO DE INSTRUMENTO N° 5445609-36.2023.8.09.0093

AGRAVANTE: PLÍNIO AUGUSTO FERNANDES COSTA

AGRAVADO: HASAN ZAGHLUL SALAMA

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS ESCHER

CÂMARA: 4ª CÍVEL

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo em exame, dele conheço.

Cinge-se a controvérsia do presente recurso no inconformismo de **PLÍNIO AUGUSTO FERNANDES COSTA**, contra a decisão proferida nos autos da ação de despejo de imóvel rural c/c rescisão de contrato c/c cobrança de multa contratual movida em seu desfavor por **HASAN ZAGHLUL SALAMA**.

O comando judicial recorrido deferiu a tutela provisória postulada, determinando que o requerido desocupe a gleba de terra arrendada no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de expedição do respectivo mandado.

Nas razões recursais, **PLÍNIO AUGUSTO FERNANDES COSTA** diz que desde o início do contrato realizou diversas benfeitorias e vem aplicando as melhores técnicas para aumentar a produtividade do imóvel, que não fornecia inicialmente viabilidade no plantio de culturas temporárias, tornando a terra plenamente produtiva exclusivamente com seus esforços.

Pondera ser ilegal a cláusula contratual que prevê o pagamento do arrendamento em



sacas de soja, ressaltando seu reajuste constante.

Esclarece que prevalecendo a nulidade sobre a cláusula contratual que pactuava a forma de pagamento, inexistente liquidez na avença, de sorte que a mora deve ser afastada.

Argumenta que a notificação extrajudicial que lhe foi encaminhada referia-se à outra demanda entabulada entre as partes, já solucionada.

Salienta que “deve ser considerado o fato de que as benfeitorias custeadas pelo Agravante no imóvel, tornando-o produtivo, inclusive garantida a indenização e retenção, devem ser matéria de mérito e de compensação pelo Agravado, que não pode se enriquecer de forma injustificada” (evento nº 01, p. 07).

Suscita que adquiriu todos os insumos para a safra 2024, não sendo razoável sua retirada do imóvel no meio do período mais importante do ano, com vários semoventes no local.

Afiança que a esposa do recorrido deveria figurar no polo ativo da lide.

Primeiramente, importante delimitar o objeto de cognição deste agravo de instrumento, tendo em vista que algumas matérias sequer foram apreciadas pelo ilustre julgador de primeiro grau, razão pela qual não podem ser analisadas diretamente por este tribunal.

Isso porque, o agravo de instrumento é um recurso *secundum eventum litis*, motivo pelo qual não se pode pretender que o tribunal conheça de questões alheias à decisão fustigada, sob pena de supressão de instância e violação ao duplo grau de jurisdição.

Com efeito, a devolutibilidade recursal, no agravo de instrumento, tem seus limites traçados pelos pontos relativos à matéria efetivamente apreciada pelo juízo de primeiro grau, o que, no caso, importa dizer que o exame da insurgência está, necessariamente, balizado na análise do acerto ou desacerto da decisão que determinou a desocupação do imóvel rural, em razão do inadimplemento contratual.

Não cabe, portanto, o exame de alegações estranhas ao corpo do decisório, em reverência ao princípio do juiz natural, sob pena de supressão de instância.



Deve haver a exata correlação entre as razões do agravo de instrumento e o que foi conhecido e decidido pelo juízo de origem. É a partir desse cotejo que o Tribunal promove a revisão ou não do ato jurisdicional.

Em outras palavras, o órgão *ad quem* analisa se, naquelas mesmas condições em que se encontrava o juiz, teria prolatado a decisão em igual sentido ou a faria de modo diverso.

Oportunas se fazem as seguintes lições do eminente Ministro Luiz Fux do Supremo Tribunal Federal, acerca do assunto:

O efeito devolutivo importa devolver ao órgão revisor da decisão a matéria impugnada nos seus limites e fundamentos. **Toda questão decidida tem uma extensão e suas razões. Em face do princípio do duplo grau, o órgão revisor da decisão deve colocar-se nas mesmas condições em que se encontrava o juiz, para aferir se julgaria da mesma forma e, em consequência, verificar se o mesmo incidiu nos vícios da injustiça e da ilegalidade. Por essa razão, e para obedecer essa identidade,** é que se transfere ao tribunal (devolve-se) a matéria impugnada em extensão e profundidade. (*in Curso de Direito Processual Civil: Processo de Conhecimento*, v. 1, 4ª ed. rev. atual., Rio de Janeiro: Forense: 2008, p. 753, grifei)

Desta feita, não cabe a esta instância revisora analisar os argumentos da parte recorrente a respeito de questões que ainda não foram decididas pelo juízo de primeiro grau, como a indenização por benfeitorias, ilegalidade da cláusula contratual que prevê o pagamento em soja.

Assim sendo, compete ao órgão revisor o mister da aferição de tais requisitos e reformar a decisão que defere ou indefere a liminar se for **ilegal** ou **abusiva**.

Destarte, delimitado o objeto de cognição deste recurso, passo a analisar o cumprimento dos requisitos para deferimento da tutela provisória de urgência.

O atual Código de Processo Civil, em seu art. 294 e seguintes, trata da tutela provisória de urgência e evidência.

Especificamente em relação à primeira espécie, o deferimento da tutela fica condicionado ao preenchimento dos requisitos arrolados no art. 300 do Estatuto Processual Civil, ao assim prescrever:



"A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a **probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo**".

Assim, mister verificar a presença, concomitante, dos requisitos necessários ao deferimento da tutela de urgência, quais sejam, a probabilidade do direito, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo e a reversibilidade do provimento, o que, como se percebe, não diverge daquilo já exigido à época do antigo Diploma Processual Civil.

Acerca da matéria, cumpre trazer à colação o magistério de Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira:

A tutela provisória é marcada por três características essenciais:

a) a *sumariedade da cognição*, vez que a decisão se assenta em análise superficial do objeto litigioso e, por isso, autoriza que o julgador decida a partir de um juízo de probabilidade;

b) a *precariedade*. A princípio, a tutela provisória conservará sua eficácia ao longo do processo, ressalvada a possibilidade de decisão judicial em sentido contrário (art. 296, parágrafo único, CPC). Mas ela poderá ser revogada ou modificada a qualquer tempo (art. 296, *caput*, CPC). A revogação ou modificação de uma tutela provisória só pode dar-se, porém, em razão de uma alteração do estado de fato ou de direito ou do estado de prova - quando, por exemplo, na fase de instrução, restarem evidenciados fatos que não correspondam àqueles que autorizaram a concessão da tutela;

c) e, por ser assim, fundada em cognição sumária e precária, a tutela provisória é *inapta a tornar-se indiscutível pela coisa julgada*. (*in Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito Probatório, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Tutela Provisória*, v. 2, Salvador: *Juspodivm*, 2016, p. 568)

Os doutrinadores assim complementam:

A tutela provisória de urgência pode ser cautelar ou satisfativa (antecipada).

Em ambos os casos, a sua concessão pressupõe, genericamente, a demonstração da probabilidade do direito (tradicionalmente conhecida como "*fumus boni iuris*") e, junto a isso, a demonstração do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora no processo representa (tradicionalmente conhecido como "*periculum in mora*") (art. 300, CPC).

(...)

A probabilidade do direito a ser provisoriamente satisfeito/realizado ou acautelado é a plausibilidade de existência desse mesmo direito. O bem conhecido *fumus boni iuris* (ou fumaça do bom direito).



O magistrado precisa avaliar se há “elementos que evidenciem” a probabilidade de ter acontecido o que foi narrado e quais as chances de êxito do demandante (art. 300, CPC).

Inicialmente é necessária a verossimilhança fática, com a constatação de que há um considerável grau de plausibilidade em torno da narrativa dos fatos trazida pelo autor. É preciso que se visualize, nesta narrativa, uma verdade provável sobre os fatos, independentemente da prova.

Junto a isso, deve haver a plausibilidade jurídica, com a verificação de que é provável a subsunção dos fatos à norma invocada, conduzindo aos efeitos pretendidos.

(...)

O perigo da demora é definido pelo legislador como o perigo que a demora processual representa de “dano ou risco ao resultado útil do processo” (art. 300, CPC).

Importante é registrar que o que justifica a tutela provisória de urgência é aquele perigo de dano: i) concreto (certo), e não, hipotético ou eventual, decorrente de mero temor subjetivo da parte; ii) atual, que está na iminência de ocorrer, ou esteja acontecendo; e, enfim, iii) grave, que seja de grande ou média intensidade e tenha aptidão para prejudicar ou impedir a fruição do direito.

Além de tudo, o dano deve ser irreparável ou de difícil reparação. Dano irreparável é aquele cujas consequências são irreversíveis. Dano de difícil reparação é aquele que provavelmente não será ressarcido, seja porque as condições financeiras do réu autorizam supor que não será compensado ou restabelecido, seja porque, por sua própria natureza, é complexa sua individualização ou quantificação precisa – ex: dano decorrente de desvio de clientela. (*in Curso de Direito Processual Civil: Teoria da Prova, Direito Probatório, Decisão, Precedente, Coisa Julgada e Tutela Provisória*, v. 2, Salvador: Juspodivm, 2016)

Com efeito, tendo em vista o quadro fático delineado nos presentes autos, partindo-se de um exame que não pode sequer ultrapassar a fronteira da sumariedade da cognição, verifico que a decisão de primeiro grau deve ser reformada.

O arrendamento rural é uma espécie de contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, ou de parte dele, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista. Isto, mediante retribuição ou aluguel (art. 3º do Decreto nº 59.566/66).

Os contratos agrários são regidos pelas normas do Decreto nº 59.566/66, de aplicação obrigatória em todo o território nacional, irrenunciáveis os direitos e vantagens ali instituídos (art. 2º). Qualquer estipulação contratual que contrarie o campo de proteção abarcado pelo referido Decreto será reputada nula de pleno direito e de nenhum efeito (parágrafo único, do art. 2º).

Sobre o tema, vejamos a seguinte lição de Arnaldo Rizzardo:



Assim, apesar do enquadramento no direito privado, as normas ou do sistema jurídico agrário estão impregnadas de regras de ordem pública, mais que em vários outros ramos do direito privado, com evidente proteção daquele que cultiva a terra. Por isso, não há exagero em reconhecer que, na declaração das vontades nos contratos, devem as partes submeter-se a ditames que retiram a plena liberdade em estabelecer direitos e obrigações, sob pena de invalidade das avenças. É o que se dá, v.g., no arrendamento e na parceria rurais, em que a liberdade contratual não pode desrespeitar os prazos mínimos estabelecidos em lei. Conclui-se que, embora a classificação como direito privado, marcante é o aspecto publicístico, com tendência protetiva do produtor rural ou daquele que está na exploração da terra. (in Curso de Direito Agrário, 2ª ed., São Paulo: RT, 2014, p. 26)

Nos conformes do Decreto nº 59.566/66, propriamente em seu art. 32, parágrafo único, é dado ao devedor do contrato de arrendamento rural o prazo da contestação para purgar a mora verificada no descumprimento do liame obrigacional.

É dizer, portanto, que a dívida anunciada pela parte recorrida poderia ser adimplida nesse *iter* processual verificado entre o ajuizamento da atual demanda e o oferecimento da peça de defesa.

Exatamente por isso, qualquer medida que prive de imediato o arrendatário devedor da posse sobre a gleba de terras soa contrária à previsão legal específica. Segundo o dispositivo em voga:

Art. 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

(...)

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

(...)

Parágrafo único. **No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o consequente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz.** O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa. (grifei)

Então, no contrato de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento *inaudita altera parte*. É somente após a citação do arrendatário que se lhe concede o prazo para purgar a mora. E nessas ações, o ato de citação produz todos os efeitos



jurídicos decorrentes da cientificação da contraparte, sobre a manifestação da vontade expressa na petição inicial.

Com efeito, não se está aqui chancelando a inadimplência da parte contrária, a qual deve ser apurada e quitada, como sói de direito. Entretanto, o processo deve seguir estritamente as normas da lei de regência.

Nesse compasso, caso não constatada a purgação da mora no prazo de lei, o despejo pode ser consumado de imediato, sendo assegurado ao credor solicitar novamente a providência de tutela provisória de urgência. Vale citar os ensinamentos de Vilson Ferretto:

Se o arrendatário é confesso em relação à mora, mas sequer deposita o valor que entende devido, não poderia o proprietário ficar à mercê de um julgamento final da lide, sempre moroso, para, ao fim, talvez de alguns anos, obter a procedência de seu pedido de retomada do imóvel, com prejuízo duplamente manifesto, o que justifica o efeito antecipatório da tutela jurisdicional: o não recebimento do imóvel, mesmo findo o contrato e o da renda, mesmo que reconhecida. (*In Contratos agrários: aspectos polêmicos*. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 84) (destaquei)

Sobre a temática, colaciono os seguintes precedentes deste tribunal e que bem referendam o entendimento adotado neste voto:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL C/C RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ANTECIPAÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA DE EVIDÊNCIA/URGÊNCIA. INAUDITA ALTERA PARTE. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. INADIMPLEMENTO DE PARTE DAS OBRIGAÇÕES PELA ARRENDATÁRIA. PEDIDO LIMINAR DE SEQUESTRO E ARRESTO. CITAÇÃO DA RÉ. NECESSIDADE. PURGAÇÃO DA MORA NÃO OPORTUNIZADA. AGRAVO INTERNO PREJUDICADO. REQUISITOS NÃO COMPROVADOS. DECRETO 59.166/66. DECISÃO MANTIDA. 1.(...) 6. Nas ações de despejo fundadas em contrato de arrendamento rural, o ato de citação produz todos os efeitos jurídicos decorrentes da cientificação da contraparte, sobre a manifestação de vontade expressa na petição inicial, oportunizando, inclusive, a purgação da mora. Desse modo, a prévia notificação do arrendatário se torna absolutamente dispensável. Havendo, todavia, pedido de antecipação da tutela, inaudita altera parte, para determinar o despejo do arrendatário, haverá a necessidade da prévia notificação, a fim de oportunizar a purgação da mora. (STJ - REsp. 979530/MT). 7. (...). RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5253475-54.2023.8.09.0166, Rel. Des. ANDERSON MÁXIMO DE HOLANDA, 3ª Câmara Cível, DJe de 19/07/2023)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C COBRANÇA. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. TUTELA DE URGÊNCIA. REQUISITOS LEGAIS. CONTRATO



DE ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO INAUDITA ALTERA PARTE. INADMISSIBILIDADE. 1. (...) 3. **No contrato de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento inaudita altera parte, conquanto somente após a citação do arrendatário é concedido prazo para purgar a mora, (art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66), pelo que falta relevante fundamento de direito para o deferimento da tutela provisória de urgência requestada em primeira instância (precedentes desta Corte).** AGRAVO PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5069735-77.2021.8.09.0000, Rel. Des. CARLOS HIPOLITO ESCHER, 4ª Câmara Cível, DJe de 26/04/2021, g.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO. ARRENDAMENTO RURAL. PEDIDO LIMINAR DE DESPEJO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS CONTIDOS NO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DECISÃO REFORMADA. 1. (...) 2. **No contrato de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento inaudita altera parte. É somente após a citação do arrendatário que se lhe concede o prazo para purgar a mora, conforme dispõe o art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, pelo que falta relevante fundamento de direito para o deferimento da tutela provisória de urgência.** 3. (...) AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5052355-12.2019.8.09.0000, Rel. Des. ORLOFF NEVES ROCHA, 1ª Câmara Cível, DJe de 08/05/2019, g.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C IMISSÃO DE POSSE LIMINAR. REQUISITOS LEGAIS PARA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. PRAZO PARA PURGAÇÃO DA MORA. I. (...) II. In casu, não verifico a probabilidade do direito invocado ante a ausência de provas incontestas de que foi dada ao agravante a possibilidade de exercício do direito de preferência previsto no artigo 92, §3º, do Estatuto da Terra. **Além de que, nos contratos de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento inaudita altera parte.** III. (...) AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5338629-29.2018.8.09.0000, Rel. Des. ROBERTO HORÁCIO DE REZENDE, 1ª Câmara Cível, DJe de 11/12/2018, g.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. RECURSO SECUNDUM EVENTUM LITIS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO IMEDIATO. GARANTIA PROCESSUAL DE PURGAÇÃO DA MORA. 1.(...) 2. O contrato de arrendamento rural é regido pelo Decreto nº 59.566/66, que autoriza a concessão do despejo, no caso de não pagamento dos aluguéis pelo arrendatário, no modo, prazo e locais ajustados. 3. A observância do procedimento correto da ação de despejo, no caso de rescisão do contrato de arrendamento rural, é imperativa, na medida em que há possibilidade, prevista em lei, de evitar a rescisão da avença e o conseqüente despejo, por meio do pagamento do aluguel e dos encargos devidos, a teor do art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66. 4. **No contrato de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento inaudita altera parte. É somente após a citação do arrendatário que se lhe concede o prazo para purgar a mora, conforme dispõe o art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, pelo que falta relevante fundamento de direito para o deferimento da tutela provisória de urgência.** AGRAVO DESPROVIDO. (TJGO, Agravo de Instrumento 5377818-48.2017.8.09.0000, Rel. Des. DELINTRO BELO DE ALMEIDA FILHO, 4ª Câmara



Cível, DJe de 20/11/2017, g.)

Assim sendo, não há como não prover o recurso ofertado.

Ante o exposto, **conheço do presente recurso e dou-lhe provimento**, a fim de, reformando a decisão agravada, indeferir a tutela provisória de urgência postulada na exordial da ação de despejo de imóvel rural c/c rescisão de contrato c/c cobrança de multa contratual.

É o voto.

Documento datado e assinado digitalmente.

Desembargador **CARLOS ESCHER**

RELATOR

09/M

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5445609-36.2023.8.09.0093

AGRAVANTE: PLÍNIO AUGUSTO FERNANDES COSTA

AGRAVADO: HASAN ZAGHLUL SALAMA

RELATOR: DESEMBARGADOR CARLOS ESCHER

CÂMARA: 4ª CÍVEL

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO DE IMÓVEL RURAL C/C RESCISÃO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE MULTA CONTRATUAL. *SECUNDUM EVENTUM LITIS*. TUTELA PROVISÓRIA. ARRENDAMENTO RURAL. INADIMPLENTO CONTRATUAL. DESPEJO. LIMINAR *INAUDITA ALTERA PARS*. VEDAÇÃO LEGAL.

Valor: R\$ 1.290.300,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RODRIGO MARTINS ROSA - Data: 05/12/2023 14:40:04



1. Tratando-se de recurso *secundum eventum litis*, o agravo deve limitar-se ao exame do acerto ou desacerto do que ficou soberanamente decidido pelo juiz singular, não podendo extrapolar o seu âmbito para matéria estranha ao ato judicial sob censura, não sendo lícito, destarte, ao juízo ad quem antecipar-se ao julgamento do mérito da demanda, sob pena de, na hipótese, suprimir um grau de jurisdição.
2. O deferimento da tutela provisória apenas ocorrerá se observados, concomitantemente, os requisitos do art. 300 do CPC, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, bem como, se não vislumbrada a possibilidade de irreversibilidade do provimento antecipado.
3. O contrato de arrendamento rural é regido pelo Decreto nº 59.566/66, que autoriza a concessão do despejo, no caso de não pagamento dos aluguéis pelo arrendatário, no modo, prazo e locais ajustados.
4. No contrato de arrendamento rural, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento *inaudita altera parte*. É somente após a citação do arrendatário que se lhe concede o prazo para purgar a mora, conforme dispõe o art. 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66, pelo que falta relevante fundamento de direito para o deferimento da tutela provisória de urgência.

AGRAVO PROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as supraindicadas.

ACORDAM os componentes da 3ª Turma Julgadora da 4ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em **dar provimento** ao agravo, nos termos do voto do Relator.

Presidiu a sessão a Desembargadora Beatriz Figueiredo Franco.

Presente o(a) ilustre representante da Procuradoria de Justiça.

Documento datado e assinado digitalmente.



Desembargador **CARLOS ESCHER**

RELATOR

Valor: R\$ 1.290.300,00
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Agravos -> Agravo de Instrumento
4ª CÂMARA CÍVEL
Usuário: RODRIGO MARTINS ROSA - Data: 05/12/2023 14:40:04

