



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível de Arraias

Rua 18, 0, qd. 46, lt. 10 - Bairro: Parque das Colinas - CEP: 77330-000 - Fone: (63)3653-1601 - tjto.jus.br - Email: civellarraias@tjto.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 0000470-88.2024.8.27.2709/TO

DESPACHO/DECISÃO

Cuidam os autos de ação de rescisão de contrato e despejo com pedido de tutela de urgência cumulada com danos morais e materiais ajuizada por PATRÍCIA ROSA PEREIRA em desfavor de WAGNER FABIANTE DINIZ.

Em apertada síntese, aduz a parte autora, que "é usufrutuária vitalícia do imóvel rural denominado Fazenda São Sebastião, localizado no município de Combinado/TO, com área de 179,48 ha, registrado sob a matrícula de n. 65 no CRI da referida comarca; firmou contrato de arrendamento rural com o Requerido no dia 22 de janeiro de 2018, para que este a utilizasse para fins de atividade pecuária e agricultura, pelo prazo de 06 (seis) anos, estipulando, inicialmente, o preço do arrendamento em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, conforme Cláusulas Segunda, Terceira e Quarta do contrato, juntado anexo. 3. Foi estipulado que, em dois anos e meio de contrato o preço do arrendamento seria reajustado, e assim foi feito, ajustando o valor para R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais em 30 de dezembro de 2020 por meio de aditivo contratual, também anexo; durante a vigência do contrato, a Autora manteve contato com o Requerido em boa parte do tempo via aplicativo WhatsApp, e este, antes do fim do contrato, enviou uma proposta para a Requerida, de continuar pagando os R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, e, ao final de cada ano efetuar o pagamento de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais). No entanto, a Requerida recusou, tendo em vista que o arrendamento em sua terra está valendo mais, e que havia recebido proposta de R\$ 11.000,00 (onze mil reais) mensais; com isso, o Requerido afirmou para a Autora, que não tinha condições financeiras para pagar o reajuste devido, e que, portanto, iria se retirar da posse do imóvel, encerrando o arrendamento, pedindo um prazo para tanto, de 90 (noventa) dias, alegando que tal prazo seria para retirar o gado; concedeu prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, entendendo ser por suficiente para retirada de tal gado, e, assim foi feito, verbalmente; no entanto, o requerido judicialmente a Autora de que não sairá do imóvel, imputando uma renovação automática do contrato por mais seis anos a R\$ 7.000,00 (sete mil reais), se baseando na falta da notificação premonitória nos termos do Art. 95, do Estatuto da Terra. 8. Posto isso, se vendo lesada sobre o seu direito de propriedade e financeiramente, e vendo que não há solução pela via amigável, a Autora não viu outra maneira a não ser se socorrer ao Poder Judiciário para ter justiça. 9. Imperioso mencionar que, no próprio contrato de arrendamento inicialmente pactuado entre as partes, em sua Cláusula Segunda, tal instrumento poderia ser renovado no caso de interesse de AMBAS as partes, por meio de aditivo, e após o término. No entanto, a Autora deixou claro que não tem o interesse na renovação no valor sugerido pelo Requerido, posto que é um valor muito abaixo do praticado no mercado atualmente, e este concordou pela rescisão e retirada do imóvel".

Requeru, em sede de tutela de urgência, a desocupação do imóvel pelo requerido no prazo de 30 dias.

0000470-88.2024.8.27.2709

11019844.V21



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível de Arraias

É o relatório,

Decido.

O deferimento da tutela provisória de urgência pressupõe a demonstração da probabilidade do direito bem como a comprovação do perigo de dano ou de ilícito, ou ainda, do comprometimento da utilidade do resultado final que a demora do processo pode causar.

A propósito dispõe o art. 300 do CPC:

"Art. 300. 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".

A probabilidade do direito ou fumus boni iuris constitui a plausibilidade da existência do direito invocado pela parte, cabendo ao juiz avaliar a existência de elementos que sustentem a conjuntura fática invocada por ela.

O deferimento da tutela provisória também demanda a existência de elementos que evidenciem o perigo de dano que pode advir da demora da prestação jurisdicional, comprometendo a efetividade da jurisdição e a realização do direito, causando à parte um dano irreversível ou de difícil reversibilidade.

Cumulativamente com o preenchimento dos citados pressupostos, necessário que os efeitos da tutela de urgência deferida sejam reversíveis, considerando que sua concessão se dá com base em juízo de cognição sumária, consoante preceitua o art. 300, § 3º do CPC.

Nos termos do art. 300 do Novo Código de Processo Civil 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.

Denota-se do contrato de arrendamento e do ajuste anexado no evento 01, doc 04, que as partes celebraram contrato de arrendamento rural da área de 179,48 (cento e setenta e nove hectares e quarenta e oito ares), localizada na Fazenda São Sebastião, no município de Combinado/TO, com previsão de prazo determinado de duração do arrendamento e possibilidade de renovação, caso haja interesse entre as partes. Vejamos.

CLÁUSULA SEGUNDA – A ARRENDADORA dá o referido imóvel, em arrendamento ao ARRENDATÁRIO, pelo prazo de 06 (Seis) anos, a começar em 1º de Fevereiro de 2018 e a terminar em 1º de Fevereiro de 2024; Após o término do contrato poderá haver renovação caso haja interesse entre as partes;

Tem-se, portanto, que as partes firmaram contrato por tempo determinado, com cláusula expressa delimitando o início e o fim do arrendamento, bem como a possibilidade de renovação em caso de interesse de ambas as partes.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível de Arraias

Não se vislumbra condição de renovação obrigatória da avença, notadamente quanto a valor do aluguel, não sendo crível admitir que permanece o mesmo após seis anos, desconsiderando inclusive qualquer correção monetária a fim de lhe preservar o valor nominal.

Destarte, a avença firmada entre as partes deve ser observada, em observância ao *pacta sunt servanda*.

No presente caso, resta comprovado que a parte autora não tem interesse na renovação do contrato e que o requerido estava ciente da sua extinção automática ao final do prazo estipulado, independente de notificação.

Consigno, ainda, que a manutenção do contrato entre as partes poderá acarretar um conflito maior, resolvendo-se a questão em perdas e danos.

Neste sentido, é entendimento jurisprudencial

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO RENOVATÓRIA - ARRENDAMENTO RURAL - CONTRATO COM PRAZO DETERMINADO - NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - DESNECESSIDADE - TUTELA DE URGÊNCIA - REQUISITOS LEGAIS. Nos termos do artigo 300, caput e § 3º, do Código de Processo Civil, a tutela provisória de urgência pode ser concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, se reversíveis os efeitos da decisão. Não é necessária a notificação premonitória do arrendatário para o encerramento do contrato de arrendamento rural com prazo determinado. (TJ-MG - AI: 10000211168554001 MG, Relator: Marcelo Pereira da Silva (JD Convocado), Data de Julgamento: 17/02/2022, Câmaras Cíveis / 12ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 03/03/2022).

*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - ARRENDAMENTO RURAL - CONTRATO POR PRAZO DETERMINADO - NOTIFICAÇÃO PRÉVIA - DESNECESSIDADE - TUTELA DE URGÊNCIA - REQUISITOS PRESENTES - DECISÃO MANTIDA.- A concessão da tutela de urgência está condicionada à demonstração de dois requisitos, a saber: o *fumus boni iuris*, assim compreendido a probabilidade do direito substancial invocado por quem pretende a medida; e do *periculum in mora*, caracterizado pela existência de risco que corre o processo de não ser útil ao interesse demonstrado pela parte, objetivamente apurado. - Nos contratos de arrendamento rural por prazo determinado, é prescindível a notificação premonitória de 06 (seis) meses prevista no Decreto-Lei 59.566/66." (Agravo de Instrumento-Cv 1.0111.17.000962-0/002, Relatora Des^ª. Juliana Campos Horta, Data de Julgamento: 18/04/2018, Data da publicação da súmula: 24/04/2018).*

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RENOVATÓRIA DE ARRENDAMENTO RURAL - RECONVENÇÃO - PEDIDO DE DESPEJO - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - NOTIFICAÇÃO - DESNECESSIDADE NA



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível de Arraias

HIPÓTESE - EXISTÊNCIA DE REGRA CONTRATUAL ESPECÍFICA - CONVENÇÃO EXPRESSA DE DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL COM O TÉRMINO DO PRAZO DETERMINADO ENTRE AS PARTES - DISPENSA EXPRESSA DE QUALQUER NOTIFICAÇÃO - PREVALÊNCIA DAS NORMAS CONTRATUAIS - FRUTOS COLHIDOS APÓS O FIM DO PRAZO CONTRATUAL - NECESSIDADE DE PRÉVIO AJUSTE. Tendo os contratantes estipulado expressamente a necessidade de prévio e expresse aditivo contratual para a prorrogação/renovação do contrato firmado com prazo determinado, bem como a obrigação da arrendatária de desocupar o imóvel findo o prazo ajustado, independente de prévia notificação, não há se falar na imprescindibilidade de notificação 6 (seis) meses antes do término, nos termos do art. 22 do Decreto-Lei nº 59.566/66 e do art. 95, inciso V, do Estatuto da Terra, visto que a contratação do arrendamento rural no caso concreto foi estabelecida em bases distintas das aludidas disposições legais. Caso a Apelante pretendesse iniciar nova cultura, cujos frutos não pudessem ser recolhidos antes do fim do prazo de arrendamento, deveria ter ajustado previamente com o arrendador as condições para tanto." (Apelação Cível 1.0498.13.000691-5/006, Relator Des. Leite Praça, Data de Julgamento: 09/07/2015, Data da publicação da súmula: 21/07/2015).

Além disto, não se pode restringir o direito de propriedade da requerente em face de um contrato encerrado, pois mesmo que se entenda por eventual prejuízo ao requerido, este poderá ser reembolsado sem que a autora seja privada de sua propriedade.

Diante o exposto, DEFIRO o pedido liminar e determino que o requerido desocupe o imóvel rural descrito na inicial em 30 (trinta) dias.

Decorrido o prazo de desocupação voluntária expeça-se mandado de imissão na posse em favor do autor independentemente de nova conclusão, ficando autorizado o uso da força policial, se necessário, cuja diligência deverá ser cumprida com moderação.

Dispensio, por ora, audiência de conciliação.

Cite-se o requerido para contestar em 15 dias, sob pena de revelia.

Após, intime-se a autora para réplica também em 15 dias.

Cumpra-se. Intime-se.

Arraias, TO. Data certificada pelo sistema.

Documento eletrônico assinado por **EDUARDO BARBOSA FERNANDES, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Instrução Normativa nº 5, de 24 de outubro de 2011. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.tjto.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **11019844v21** e do código CRC **ca09384a**.



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins
1ª Vara Cível de Arraias

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): EDUARDO BARBOSA FERNANDES

Data e Hora: 10/4/2024, às 19:6:3

0000470-88.2024.8.27.2709

11019844 .V21