



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

Gabinete do Desembargador Sebastião Luiz Fleury

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5464542-29.2022.8.09.0146

7ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE SÃO LUÍS DE MONTES BELOS

AGRAVANTE : MARIA EUGÊNIA TOLEDO NETA

AGRAVADOS : RONI NETO DOS REIS E OUTRA

RELATOR : Desembargador SEBASTIÃO LUIZ FLEURY

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO E COBRANÇA DE ALUGUEIS C/C PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA. RECURSO *SECUNDUM EVENTUM LITIS*. LIMINAR DEFERIDA NA ORIGEM. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. PROBABILIDADE DO DIREITO E PERIGO DE DANO OU RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. REQUISITOS DEMONSTRADOS. ARTIGO 32, INCISOS II, V e IX, DO DECRETO Nº 59.566, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1966. DECISÃO MANTIDA.

1. O recurso de agravo de instrumento tem sua análise limitada pelo exame *secundum eventum litis* que subtrai a possibilidade de reexame de matérias não enfrentadas pelo julgador *a quo*, sob pena de supressão da instância singela.

2. A tutela provisória de urgência apenas será concedida se observados, concomitantemente, os requisitos do artigo 300, *caput*, do Código de Processo Civil, quais sejam, a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo.

3. Presentes os requisitos insertos no artigo 32, incisos II, V e IX, do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, é impositiva a concessão da medida liminar pleiteada na exordial.

4. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO, MAS DESPROVIDO. AGRAVO INTERNO E EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS.



VOTO

Consoante relatado, a controvérsia cinge-se à irresignação de **MARIA EUGÊNIA TOLEDO NETO** com a decisão que deferiu o pedido liminar formulado por **RONI NETO DOS REIS** e **VALÉRIA CRISTINA DE ASSIS LOBO DOS REIS** que determinou a desocupação do imóvel objeto do contrato de arrendamento rural firmado entre as partes.

Pois bem.

Adianto, desde logo, que as teses recursais da agravante não merecem acolhimento. Explico.

Inicialmente, cumpre esclarecer que tratando-se o agravo de instrumento de recurso *secundum eventum litis*, não se pode pretender que o juízo *ad quem* conheça de questões alheias à decisão fustigada, sob pena de supressão de instância e violação ao duplo grau de jurisdição.

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, ainda que elas tenham feição de questão de ordem pública, porquanto aquele postulado, de índole constitucional, tem maior importância por sua força coesiva para o sistema jurídico.

Ou seja, deve haver exata correlação entre as razões do agravo de instrumento e o que foi conhecido e decidido pelo juízo *a quo*. É a partir desse cotejo que o Tribunal promove a revisão do ato jurisdicional, em outras palavras, o órgão *ad quem* analisa se, naquelas mesmas condições em que se encontrava o magistrado de origem, teria prolatado a decisão em igual sentido ou a faria de modo diverso.

Oportunas se fazem as preciosas lições do eminente Ministro Luiz Fux, do excelso Supremo Tribunal Federal, acerca do assunto, *in verbis*:

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. e atual., Rio de Janeiro: Forense: 2008, p. 753, g.)**

Nesse cenário, como a devolutibilidade recursal, no agravo de instrumento, tem seus limites traçados pelos pontos relativos à matéria efetivamente apreciada pelo juízo *a quo*, tenho que todas as questões que ultrapassam aquelas apreciadas pelo magistrado singular, não podem ser analisadas diretamente pelo órgão *ad quem*, sob pena de supressão de instância.

Dessarte, como a única matéria efetivamente correlata à decisão agravada é aquela atinente à presença ou não dos requisitos necessários à concessão da tutela provisória de urgência pleiteada na exordial, não cabe a esta instância revisora apreciar as demais questões levantadas no presente recurso, sob pena de supressão de instância.

Feitas tais considerações, convém salientar que o atual Estatuto Processual Civil, ao dispor acerca da matéria em debate, traz as figuras da tutela provisória de urgência e de evidência, disciplinadas em seu artigo 294 e seguintes. Especificamente em relação à primeira espécie, o deferimento da tutela fica condicionado ao preenchimento dos requisitos arrolados no artigo 300 do Código de Processo Civil, *verbatim*:

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.**

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão. (g.)

Assim, havendo o pleito respectivo, deve o magistrado verificar se estão presentes, concomitantemente, os requisitos necessários ao deferimento da tutela de urgência, quais sejam,



a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Acerca do tema, cumpre trazer à colação o percuente magistério de Fredie Didier Jr., Paula Sarno Braga e Rafael Alexandria de Oliveira, *ipsis litteris*:

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)

Mais especificadamente a respeito da tutela provisória de urgência, em sua forma antecipada, os aludidos doutrinadores assim lecionam, *verbi gratia*:

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 op. cit., p. 594/598)



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, tenho que restou suficiente demonstrada a probabilidade do direito invocado na exordial, não havendo que se falar em reforma da decisão agravada. Explico.

Consoante relatado, os autores, ora agravados, pleitearam, na petição inicial, a concessão de tutela de urgência, com vistas ao despejo da ré/agravante, com fundamento no artigo 32, incisos II, III, V e IX, do Decreto nº 59.566, de 14 de novembro de 1966, *verba legis*:

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

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

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

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;



IX - se o arrendatário infringir obrigado legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual. (g.)

Em proêmio, afirmam os autores que entabularam com a ré contrato de arrendamento rural da propriedade denominada Fazenda Córrego da Costa, no Município de São Luís de Montes Belos/GO, pelo prazo de 06 (seis) anos, com início em 01 de setembro de 2020 e término em 01 de setembro de 2026, cujo pagamento foi acordado no valor de R\$ 2.334,00 (dois mil, trezentos e trinta e quatro reais) mensais.

A ré, ora agravante, por sua vez, em sua própria recursal (movimentação nº 01, arquivos 02/16), também noticia que celebrou contrato de arrendamento rural com os autores/recorridos e admite que utiliza a propriedade com a destinação diversa da prevista no contrato, além de cultivar lavoura de sorgo em parceria com terceiros.

Desta feita, a existência da relação locatícia entre as partes mostra-se incontroversa nos autos.

Sustenta a recorrente, todavia, em suas razões recursais, que os demandantes/recorridos não apresentaram os requisitos para o deferimento da tutela de urgência *“não existindo o fumus boni iuris e nem o periculum in mora, e muito a verossimilhança alegada pelos Agravados/Promoventes, pois totalmente infundada e embasada em omissões e mentiras, e de forma contrária, todos os pressupostos na forma inversa detêm a parte Agravante/Promovida, e por isso, requer seja revogada a liminar neste momento (Evento 12 dos autos de origem), isto para que seja restabelecida o direito de trabalho/posse da parte Agravante/Promovida na área arrendada, urgentemente, pois nada deve aos autores”* (arquivo 09).

Sem razão.

Isto porque, colacionaram os autores nos autos originários o contrato de locação do imóvel rural, constando nas cláusulas terceira e sexta que a propriedade seria destinada exclusivamente para pastagens de bovinos e a locatária não poderia transferir ou sublocar o contrato a terceiros, sem o consentimento dos locadores/autores, o que não fora respeitado.

Ora, é indene de dúvidas que a agravante não respeitou as cláusulas contratuais celebradas, dando motivo para concessão da ordem de despejo.

A ré, ora agravante, em contrapartida, não acostou nenhum comprovante de pagamento dos alugueis devidos, mencionando que os cultivos de banana, peixe e sorgo estão



perto da colheita.

Ainda, tenho que, mesmo questionando a agravante a ausência de notificação válida por não ter sido realizada através de cartório de registro competente, entendo que pelo princípio das instrumentalidades das formas tal notificação não necessita de excesso de formalismo, uma vez que o envio da correspondência de forma extrajudicial direcionando a ré/agravante, com o objetivo de rescindir o contrato por descumprimento de cláusulas é eficaz, nesse sentido precedente (TJGO, 5ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 0333469-75.2015.8.09.0142, Rel. Des. Delintro Belo de Almeida Filho, Dje de 27.03.2018).

Oportuno ressaltar, como bem esclarecido pela magistrada *a quo*, o inadimplemento com as parcelas mensais do aluguel não foi a causa para a concessão do despejo, porquanto seria necessário a citação da parte contrária e prazo para purgação da mora, o que afasta as alegações de ausências de caução e justificação prévia.

Outro não é o entendimento desta egrégia Corte de Justiça, *ad exemplum*:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO DE IMÓVEL RURAL C/C RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA DE ARRENDAMENTO. SECUNDUM EVENTUM LITIS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA. REQUISITOS EVIDENCIADOS. DECISÃO MANTIDA. 1. O agravo de instrumento devolve à instância revisora apenas a matéria discutida na decisão combatida (*secundum eventum litis*), não podendo ser conhecida e analisada questões não apreciadas pelo juízo de origem, sob pena de supressão de instância, mesmo que se tratem de questões de ordem pública e cognoscível de ofício. 2. 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. Inteligência do art. 300 do CPC. 3. Segundo o disposto no art. 32, III, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966, que trata do arrendamento rural, autorizado está o despejo em casos de inadimplemento do aluguel, como ocorreu no caso vertente, observado que não houve a purga da mora no prazo legal e modo avençado. 4. Considerando que a decisão agravada não padece de manifesta ilegalidade, teratologia ou abuso de poder e, ainda, que presentes se fazem os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência pleiteada, devem ser restabelecidos os efeitos da decisão vituperada, em todos os seus termos. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO EM PARTE E, NESTA EXTENSÃO, IMPROVIDO. (TJGO, 1ª Câmara Cível, Agravo de instrumento nº 5609402-25.2021.8.09.0093, Rel. Juiz Silvânio Divino de Alvarenga, julgado em 14/07/2021, DJe de 14/07/2022, g.)



(...) III. Nos termos do § 2º do artigo 22 do Decreto n.º 59.566/66 (Estatuto da Terra), somente será concedido o despejo em arrendamento rural quando o arrendador, até o prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, o que foi devidamente observado no caso em comento. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO MAS IMPROVIDO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO PREJUDICADOS. (TJGO, 1ª Câmara Cível, Agravo de instrumento nº 5418838-14.2020.8.09.0000, Rel. Des. Roberto Horácio de Rezende, julgado em 25/01/2021, DJe de 25/01/2021)

Outrossim, tenho que, no caso dos autos, o *periculum in mora* se presume ante os prejuízos financeiro e patrimonial que os autores vem sofrendo em razão da recorrente dar destinação diversa à propriedade do previsto do contrato, bem como violar disposição contratuais.

Logo, não obstante a litigiosidade da demanda, bem como a obscuridade de alguns fatos que a permeiam, entendo que os autores/agravados demonstraram a existência dos elementos autorizadores para a concessão da medida liminar de despejo.

Nesse sentido, assim vem se pronunciado este egrégio Tribunal de Justiça, *mutatis mutandis*:

(...) Assim, comprovada a existência da relação locatícia e a inadimplência do locatário, correta é a decisão que julga procedente o pedido da ação de despejo por falta de pagamento. (...) (TJGO, 4ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento 5141377-81.2019.8.09.0000, Rel. Des. Delintro Belo de Almeida Filho, julgado em 20/05/2019, DJe de 20/05/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. REQUISITOS DO ARTIGO 59, §1º, LEI 8.245/91 PREENCHIDOS. LIMINAR DE DESOCUPAÇÃO CONCEDIDA. I - Presentes as exigências trazidas no artigo 59, § 1º, IX, Lei nº 8.245/91, mostra-se necessária a concessão da medida liminar na ação de despejo por falta de pagamento. II - Não se exige a notificação premonitória nas hipóteses de despejo e rescisão motivados por mora contratual. III - Nada impede a concessão da liminar de despejo condicionada à prestação da caução em momento posterior, desde que seja antes da expedição do mandado de desocupação. IV - Agravo improvido. (TJGO, Agravo de Instrumento 167716-70.2016.8.09.0000, Relª Desª Beatriz Figueiredo Franco, 3ª Câmara Cível, julgado em 02/08/2016, DJe 2088 de 12/08/2016, g.)



Sob essa perspectiva, tem-se que não merece prosperar a insurgência recursal em apreço, uma vez que, como visto, estão presentes os requisitos legais indispensáveis à concessão da medida liminar requerida na demanda originária.

Com relação ao pedido de tutela cautelar incidente (movimentação nº 11), entendo que tal arguição não foi enfrentada na decisão agravada, não competindo a este juízo *ad quem* manifestar acerca do tema, sob pena de supressão de instância.

No que atine ao agravo interno e aos embargos de declaração interpostos (movimentação nºs 08 e 19), reputo prejudicados em razão do mérito do presente recurso.

Por tudo o que foi dito, tenho que o comando judicial impugnado é irrepreensível e, portanto, deve ser mantido.

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO do recurso interposto, mas **NEGO-LHE PROVIMENTO**, pelas razões já alinhavadas. **Agravo Interno e Embargos de Declaração prejudicados.**

Desde já, independente do trânsito em julgado, determino a remessa dos autos ao juízo de origem, com as respectivas baixas necessárias, inclusive desta relatoria no Sistema do Processo Judicial Digital.

É o voto.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Relator

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de agravo de instrumento (agravo interno e embargos de declaração), acordam os componentes da Primeira Turma Julgadora da Sétima



Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, em conhecer do agravo de instrumento e desprovê-lo e julgar prejudicados o agravo interno e embargos de declaração, nos termos do voto do Relator.

Votaram, além do Relator, a Desa. Doraci Lamar Rosa da Silva Andrade e o Des. Sérgio Mendonça de Araújo.

Presidiu a sessão o Desembargador Fabiano Abel de Aragão Fernandes.

Fez-se presente, como representante da Procuradoria-Geral de Justiça, a Dr^a Eliane Ferreira Fávaro.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **SEBASTIÃO LUIZ FLEURY**

Relator