



Poder Judiciário  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás  
Gabinete da Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente



**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5676399-06.2023.8.09.0065**

**COMARCA : GOIÁS**

**AGRAVANTES : ANA MARIA MACHADO FOGAÇA, MARCELIO LOPES FOGAÇA e BRUNO MACHADO FOGAÇA**

**AGRAVADOS : LEONAM MACHADO e MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA MACHADO**

**RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE**

## **VOTO**

Consoante relatado, trata-se de recurso de agravo de instrumento, interposto por ANA MARIA MACHADO FOGAÇA e outros visando atacar a decisão proferida pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Goiás, Dr. Joviano Carneiro Neto, proferida em sede da ação de despejo, ajuizada em desfavor dos agravantes, por LEONAM MACHADO e MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA MACHADO.

A decisão impugnada restou assim redigida (mov. 04 – autos nº 5577029-54.2023.8.09.0065):

[...] 2. A parte autora, qualificada nos autos, ingressou com a presente ação e, dentre os pedidos, requereu liminarmente a antecipação dos efeitos da tutela para serem rescindidos os contratos de arrendamentos rurais realizados com os requeridos, bem com o despejo dos demandados.

Os requisitos necessários para a tutela pretendida, em liminar, encontram-se indicados no art. 300 do CPC, quais sejam: probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo e o requisito negativo da irreversibilidade da medida.

A análise de tais requisitos se fazem de maneira superficial, pelo que consta dos documentos

da inicial, sendo, portanto, desnecessária maiores digressões sobre direito indicado pela parte autora à inicial.

Na hipótese, analisando as provas até então jungidas aos autos, vê-se que, em tese, há verossimilhança nas alegações, já que os autos indicaram que os requeridos vêm descumprindo os contratos de arrendamentos, uma vez que se escusam de adimplirem os valores pactuados.

Ademais, informam, que os requeridos jogam dejetos como pneus, peças de máquinas, mangueira, latas e óleo às margens da represa e entorno da propriedade, situação constatada por meio do oficial diligente que lavrou a Ata Notarial de Constatação da situação ambiental.

Afirma, ainda, vem ocorrendo o desmatamento da mata local sem a devida licença ambiental, conforme mapas comparativos dos anos de 2020 e 2023 e laudo técnico de corte de árvores, sendo que neste último, o perito concluiu que foram retiradas 103 arvores isoladas sem o devido licenciamento ambiental.

Além das provas acima mencionadas, os autores trouxeram fotografias e termo de declaração pública prestada pelo Sr. Vanderlei Alves de Oliveira, o qual prestou serviços aos requeridos nos cortes e derrubadas das árvores.

O risco ao resultado útil do processo e/ou de grave dano, inclusive ambiental, é plausível.

Por fim, por mais que haja risco de irreversibilidade na medida como a pleiteada, o seu não deferimento pode acarretar males piores, eis que os requeridos vêm, em síntese, além de descumprirem o contrato, cometendo crimes ambientais de grande porte.

Frente ao exposto, DEFIRO parcialmente a tutela pretendida para SUSPENDER os contratos de arrendamentos objeto da lide, concedendo o prazo de 30 dias para desocuparem a área, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitados a 60 dias.

De consequência, REVOGO a medida liminar concedida nos autos de n. 5559079-32.2023.8.09.0065. [...]

Em suas razões, os agravantes rogam pela reforma da decisão atacada, em suma: (I) por ausência de inadimplemento certo e inquestionável, porquanto, pelas cláusulas contratuais do arrendamento, não houve nenhum descumprimento; (II) por ausência de verossimilhança das alegações e da probabilidade do direito invocado na ação de despejo; (III) pela existência de perigo de dano ou risco inverso.

Em sede de contraminuta (mov.17), os agravados afirmam que: (I) o inadimplemento referente à colheita da safrinha é incontroverso, vez que fixada em contrato, na quantia equivalente a 10% (dez por cento) de qualquer produção, mediante a entrega das respectivas sacas, em até 48 (quarenta e oito) horas após a colheita, conforme cláusula oitava; (II) a cláusula de pagamento não é dúbia, prevendo nos casos em que não houvesse colheita, que as sacas de soja seriam convertidas em pecúnia; (III) restou pactuado que o pagamento se daria em saca de soja, sendo essa a forma de pagamento, e não sua condição de pagamento; e, que, (IV) as regras com o cuidado ambiental da terra também estão sendo descumpridas, com o desmatamento ilegal do imóvel.



Ausentes questões preliminares, conheço do recurso e adentro ao mérito.

Antes, contudo, cumpre-me ressaltar que esse órgão revisor está adstrito a analisar somente o acerto ou desacerto da decisão impugnada, sendo-lhe vedado adentrar em questões relativas ao mérito da ação originária, ou que não foram objeto do ato judicial recorrido, sob pena de prejulgamento.

Em se tratando de decisão antecipatória de tutela na origem, a revisão do ato se adstringe somente aos casos de desacerto ao atendimento dos requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil, além de normas especiais, como na espécie, qual seja, o Decreto federal nº 59.566, de 14 de novembro de 1966.

Entendo ser esse o caso, como passo a explicar.

Consoante narrado, foi proferida decisão liminar de despejo de arrendamento rural, sob o argumento de inadimplemento contratual e desmatamento e crime ambiental de grande porte.

Sob esse último argumento, convém gizar que, diferentemente do restou decidido e arguido pelos agravados, pelo registro emitido pelo Batalhão Militar Ambiental foi relatado que não houve constatação de nenhum indício de crime ambiental, assim como o Laudo Técnico Pericial trazido aos autos, concluiu pelo não desmatamento na área arrendada (mov. 01, arq. 14 e 18, autos 5577029-54).

A questão da extração de 103 (cento e três) árvores isoladas, contudo, pede instrução probatória, e observação ao contraditório, já que, prevista a permissão no aludido contrato para retirada de árvores (cláusula décima quarta), desde que respeitado a legislação ambiental.

Ademais, há que ser considerado que o laudo técnico elaborado se lastreia em mapas comparativos de 2020 e 2023, conquanto referidos contratos de arrendamento tenham sido firmados em agosto de 2022, o que, por si só, pede melhor averiguação.

A juntada das fotos e da aludida ata notarial tampouco se entremostam concludentes para se afirmar que o descarte inapropriado, porém isolado, de alguns materiais poderiam ser considerados crimes ambientais graves, como consignado na decisão atacada.



Como dito, a referida matéria pede uma melhor apuração, já que à míngua dos elementos juntados aos autos, não se mostram conclusivos, ao menos nesse estágio do processo e nessa rasa análise do agravo de instrumento.

De mais a mais, ultrapassada a questão ambiental, passo ao ponto do inadimplemento, principal fundamento da decisão vergastada.

Aqui, analisando com mais vagar, e de um exame acurado do feito, entendo por acertada a decisão *a quo* quando entendeu pela verossimilhança das alegações, quanto à ocorrência do inadimplemento.

Isso porque, não obstante os agravantes batam pela ausência de inadimplemento certo e inquestionável, alegando que não houve nenhum descumprimento, não é o que se observa do pacto celebrado entre as partes.

Diferentemente do dizem os agravantes, o contrato prevê a obrigação referente à colheita da safrinha, na quantia equivalente a 10% (dez por cento) de qualquer produção, mediante a entrega das respectivas sacas, em até 48 (quarenta e oito) horas após a colheita, como disposto na cláusula oitava e seu parágrafo primeiro (mov.01, arq. 07, autos 5577029-54).

Assim, a regra convencionada é que o pagamento se dê em sacas de sojas, seja na safra, ou na safrinha.

Apenas nas situações em que não houver colheita (o que não é o caso), é que as sacas de soja deverão ser convertidas em pecúnia (cláusula oitava, parágrafo segundo).

Desta feita, a colheita do milho, cerne da discussão, incluiu-se dentre o conceito de safrinha, independentemente para qual finalidade se dê (comercial ou não), o que pede o adimplemento dos 10% (dez por cento) da produção, tal como disposto no contrato.

Enfim, superada a questão do inadimplemento, pontuo quanto ao despejo nos contratos de arrendamento rural, dispõe o artigo 32 do Decreto federal nº 59.566, de 14 de novembro de 1966:

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;**

(...)

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.

Sob esse aspecto legal, há que se consignar pela inoportabilidade do deferimento liminar do despejo, sem que, contudo, se conceda, previamente, a possibilidade de purgação da mora.

Isso porque notória a possibilidade de irreversibilidade da medida de despejo pretendida liminarmente, considerando o prejuízo que a parte ré/agravante poderá sofrer caso não mantenha o manejo da terra da forma programada, na preparação do solo para plantio, na aquisição de insumos agrícolas e no investimento com maquinário.

Corroboram os arestos jurisprudenciais desta Corte Estadual:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO AGRÁRIO C/C LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE E RESCISÃO CONTRATUAL C/C COBRANÇA. ARRENDAMENTO RURAL. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS DO ARTIGO 32 DO DECRETO FEDERAL Nº 59.566/1966. DESPEJO IMEDIATO. IMPOSSIBILIDADE. DECISÃO REFORMADA. 1. No recurso de agravo de instrumento deve o Tribunal limitar-se apenas ao exame do acerto ou desacerto da decisão singular atacada, no aspecto da legalidade, uma vez que ultrapassar seus limites, ou seja, perquirir sobre argumentações meritórias ou matérias de ordem pública não enfrentadas na decisão recorrida, seria antecipar o julgamento de questões ainda não decididas pelo juízo de primeiro grau, o que importaria na vedada supressão de instância. 2. O contrato de arrendamento rural é regido pelo Decreto federal nº 59.566/1966, que autoriza a concessão do despejo, no caso de não pagamento dos alugueis 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 consequente despejo, por meio do pagamento do aluguel e dos encargos devidos.** 4. **No contrato de arrendamento rural não se admite a decretação do despejo por inadimplemento, sem a oitiva da parte contrária. Isso porque, somente após a concessão do prazo para o arrendatário purgar a mora e não ocorrendo a purgação, é**



**admitida a decretação do despejo por inadimplemento, conforme dispõe o artigo 32, parágrafo único, do Decreto federal nº 59.566/1966.** 5. Ademais, no caso em comento, além de a confirmação do inadimplemento alegado pelos autores/agravados demandar dilação probatória, não se pode olvidar a possibilidade de irreversibilidade da medida de despejo pretendida liminarmente, considerando o prejuízo que a ré/agravante poderá sofrer caso não mantenha o manejo da terra da forma programada, sendo o mais prudente, por ora, o indeferimento da medida liminar. 6. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-GO - AI: 04905714020208090000 GOIÂNIA, Relator: Des(a). Jeronymo Pedro Villas Boas, Data de Julgamento: 01/03/2021, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ de 01/03/2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO C/C DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL. ARRENDAMENTO RURAL. I - Tutela provisória de urgência. A concessão de provimento antecipatório em processo de conhecimento está condicionada à existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, conforme dispõe o artigo 300 do CPC de 2015, bem como que haja possibilidade de reversibilidade do provimento judicial. II - Ausência de preenchimento dos requisitos autorizadores da medida liminar. No caso em comento, além de a confirmação do inadimplemento alegado pelo autor/agravado demandar dilação probatória, não se pode olvidar a possibilidade de irreversibilidade da medida de despejo pretendida liminarmente, considerando o prejuízo que o réu/agravante poderá sofrer caso não mantenha o manejo da terra da forma programada, sendo o mais prudente, por ora, o indeferimento da medida liminar. III - Possibilidade de purgação da mora. Ademais, salienta-se que o artigo 32, parágrafo único, Decreto nº 59.566/66 (que regulamenta o Estatuto da Terra), possibilita o arrendatário evitar o despejo e purgar a mora em prazo determinado pelo juiz, o que revela a temeridade do despejo imediato. IV. Indeferimento da tutela de urgência vindicada pelo autor/agravado. Ausentes, portanto, os requisitos constantes do art. 300 do CPC/2015, torna-se impositiva a reforma da decisão recorrida, a fim de revogar a determinação de despejo deferida em sede de tutela provisória de urgência pelo juízo de origem, por não se justificar a imediata intervenção judicial. Agravo de Instrumento conhecido e provido. Decisão reformada. (TJGO, 2ª Câmara Cível, Agravo de Instrumento nº 5381967-82.2020.8.09.0000, Rel. Des. Carlos Alberto França, DJe de 22/09/2020, g.)

Feitas essas considerações, ausente a concomitância dos requisitos constantes do artigo 300 do Código de Processo Civil e observação do artigo 32, parágrafo único, do Decreto federal nº 59.566/1966, imperiosa a reforma da decisão recorrida, a fim de revogar a determinação do despejo/suspensão contratual, em sede de antecipação de tutela.

Ao teor do exposto, **dou provimento** ao agravo de instrumento, para, em reforma à decisão recorrida, indeferir o pedido de concessão da tutela antecipatória, em especial com relação ao despejo da ré/agravante da área rural e rescisão do contrato de arrendamento celebrado entre as partes.

É o voto.



Atenta ao fato de que as partes poderão peticionar no presente feito a qualquer momento independente da fase processual, determino o arquivamento dos autos, com as respectivas baixas necessárias, retirando o feito de meu acervo processual.

Documento datado e assinado digitalmente.

**Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE**

**Relatora**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5676399-06.2023.8.09.0065**

**COMARCA : GOIÁS**

**AGRAVANTES : ANA MARIA MACHADO FOGAÇA, MARCIELIO LOPES FOGAÇA e BRUNO MACHADO FOGAÇA**

**AGRAVADOS : LEONAM MACHADO e MARIA DAS GRAÇAS OLIVEIRA MACHADO**

**RELATORA : DESEMBARGADORA JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE**

**EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL DE ARRENDAMENTO RURAL c/c DESPEJO, COBRANÇA E TUTELA DE URGÊNCIA. 1.** Em se tratando de decisão antecipatória de tutela na origem, a revisão do ato se adstringe somente aos casos de desacerto ao atendimento dos requisitos do art. 300, do Código de Processo Civil, além de normas especiais, como na espécie, qual seja, o Decreto federal nº 59.566, de 14 de novembro de 1966. **2.** A legislação de regência autoriza a concessão do despejo, no contrato de arrendamento rural no caso de não pagamento dos aluguéis pelo arrendatário, no modo, prazo e locais ajustados. **3.** Todavia 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.** De tal modo, não se admite a decretação do despejo por inadimplemento *inaudita altera parte*, sendo autorizada 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. **5.** Não se pode olvidar a possibilidade de irreversibilidade da medida de despejo pretendida liminarmente, considerando o prejuízo que o



arrendatário poderá sofrer caso não se mantenha o manejo da terra da forma programada, sendo o mais prudente, por ora, em sede desse instrumental, o indeferimento da medida liminar na origem. **AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO.**

## **ACÓRDÃO**

**VISTOS**, relatados e discutidos estes autos, em que são partes as mencionadas em linhas volvidas.

**ACORDA** o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, em sessão pelos integrantes da Primeira Turma Julgadora da Oitava Câmara Cível, por unanimidade, em conhecer do recurso e dar-lhe provimento, nos termos do voto da relatora.

**PRESIDIU** a sessão a Desembargadora Juliana Pereira Diniz Prudente.

**PRESENTE** o(a) ilustre Procurador(a) de Justiça.

Documento datado e assinado digitalmente.

**Desembargadora JULIANA PEREIRA DINIZ PRUDENTE**

**Relatora**