



PODER JUDICIÁRIO  
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás



*Gabinete do Desembargador Maurício Porfírio Rosa*

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5110726-21.2024.8.09.0023**

**COMARCA DE CAIAPÔNIA**

**5ª CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVANTES: GILMAR VILELA DE SOUSA E OUTRA**

**AGRAVADOS: AMILTON MOREIRA RAMOS E OUTRA**

**RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**

## VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do recurso, dele conheço.

Como visto trata-se de **agravo de instrumento**, interposto contra a decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Caiapônia, Dr. Eduardo Guimarães de Moraes, nos autos da *ação de cobrança de aluguéis*, ajuizada por **Amilton Moreira Ramos e Fernanda Aparecida Machado**, em desfavor de **Gilmar Vilela de Sousa e Thayse de Souza Paraguai Vilela**.

Alegaram os Autores, nos autos que deram origem ao presente recurso, que são possuidores de uma parte de terras do projeto da reforma agrária, no Assentamento Nova Esperança, uma área total de 45,8 (quarenta e cinco vírgula oito hectares), situado na zona rural, em Doverlândia – GO.

Contaram que celebraram contrato de arrendamento rural com a parte Ré, em 26.4.2019, no qual previa o arrendamento de uma área de terras de 28,8 hectares (vinte e oito vírgula oito), no prazo de 6 (seis) anos, de 1/6/2019 a 01/6/2025, para a exploração de criação de bovinos (cria e recria), com pagamento anual de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), equivalente a R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) ao mês.

Afirmaram que, para o período de 1/6/2019 a 1/6/2021 receberiam a quantia de R\$36.000,00 (trinta e seis mil reais). Como pagamento a parte Autora recebeu um veículo ESPECIE TIPO: CAR/CAMINHONETE/ABERT/C.EST, combustível Álcool/Gasolina, sob Marca e Modelo 2014, cor predominante Branca, PLACA OOA-1689, LACRE Nº 0085506338, sob número de Chassi nº 9BD578241E7795008. E de 1/6/2021 a 01/06/2023, o pagamento se daria pela reforma dos pastos.

Informaram que, em relação ao restante da área do imóvel que corresponde aos 16,8 hectares (dezesesseis virgula oito), as partes entabulariam um novo acordo prevendo novos valores pelo uso da propriedade total, entretanto, a parte Ré permaneceu inerte e em posse da terra.

Pleitearam pela desocupação do imóvel pelos Réus, bem como fossem eles condenados ao pagamento do arrendamento atrasado, referente a 100 (cem) cabeças de gado, que estão na propriedade, no importe de R\$66.000,00 (sessenta e seis mil reais), acrescidos de juros e correção monetária.

O MM. Juiz assim decidiu (mov. 10):

“Neste contexto, os documentos que acompanham a inicial demonstram que os réus, em tese, agem em desconformidade com aquilo que foi pactuado entre as partes (*pacta sunt servanda*), na medida em que deixaram de honrar a obrigação contratual, implicando que suas posses precárias sobre o bem tornaram-se injustas.

Por outro lado, o fundado receio de difícil reparação do dano está presente, tendo em vista que em caso de indeferimento do pedido liminar, os requeridos continuarão usufruindo do imóvel rural e, conseqüentemente, causando danos à parte autora.

Dos documentos colacionados, extrai-se, a princípio, que estão desmatando área não autorizada, derrubando madeira não autorizada por lei e utilizando do pasto não pactuado no contato.

(...)

Pelo exposto, com fundamento nos arts. 300, 303 e 304 do CPC, DEFIRO LIMINARMENTE a tutela provisória de urgência antecedente de natureza antecipada e, em consequência:

a) DETERMINO a intimação dos réus Gilmar Vilela de Sousa e Thayse de Souza Paraguai Vilela para que, no prazo de 15 (quinze) dias, desocupem voluntariamente o imóvel rural descrito na inicial, objeto do contrato de arrendamento firmado com os demandantes; e

b) decorrido o prazo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária do imóvel, e não havendo cumprimento da ordem pelos réus, expeçam-se mandados de reintegração de posse em favor dos autores, ficando autorizado, desde logo, que o oficial de justiça proceda conforme o art. 212 e parágrafos do Código de Processo Civil, bem como a requisição de força policial, se necessário.”

Os Réus interpuseram o presente Agravo de Instrumento, sustentando que a decisão recorrida afrontou os princípios do contraditório e da ampla defesa.

Argumentaram que não possuem outros locais de arrendamento, para manejo do rebanho existente na propriedade objeto da lide, e que, inclusive, cumprem fielmente as disposições do contrato firmado entre as partes.

Aduziram que os Agravados não juntaram aos autos nenhum documento que possa consubstanciar sua retórica fática, senão ilações desprovidas de verdade real, sem qualquer consistência técnico jurídico, capaz de conferir sustentação à decisão impugnada.

Defenderam que não houve, sequer, notificação extrajudicial encaminhada aos ora Recorrentes, visando à configuração da mora contratual.

Requereram a concessão de efeito suspensivo ao recurso e, ao final, pleitearam pelo conhecimento e provimento do Agravo de Instrumento, a fim de que seja reformada a decisão recorrida e indeferido o pedido de tutela de urgência nos autos de origem.

O recurso veio acompanhado do preparo.

Recebidos os autos, foi deferido o pedido de efeito suspensivo, na forma pretendida (movimento 04).



Contrarrazões vistas no movimento 09.

Em seguida, os autos vieram a mim conclusos.

Na espécie, é incontroverso que as partes firmaram contratos de arrendamento rural sobre o imóvel de propriedade dos Autores, os quais, sob o fundamento de inadimplemento das prestações mensais a eles devidas, pretendem o despejo dos devedores e a consequente reintegração da posse do imóvel.

É importante destacar que o contrato de arrendamento encontra especial proteção nas disposições do Decreto nº 59.566/1966, que regulamenta o Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964), que assim preconiza:

“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 conseqüente 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.”

Como visto, não basta o simples inadimplemento para autorizar o despejo, sendo necessária, também, a recusa do devedor em purgar a mora no prazo que lhe é legalmente conferido.

No caso vertente, os Apelantes aduzem não terem sido previamente notificados acerca da inadimplência, alegação verossímil, tendo em vista que não foi



acostada, pelos Autores, prova de que tenham notificado os devedores antes do ajuizamento da ação.

Conforme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, nas ações de despejo de arrendamento rural fundadas na inadimplência dos arrendatários, a prévia notificação é dispensável, porquanto tal formalidade é substituída pela citação, sendo garantido aos devedores, até o prazo para a resposta, a purgação da mora, nos termos do que dispõe o artigo 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966.

Entretanto, caso haja formulação de pedido de tutela provisória de urgência, visando a imediata desocupação do imóvel, tal como ocorre no caso vertente, é imprescindível a prévia notificação dos devedores, a fim de resguardar-lhes o direito legalmente conferido à purgação da mora e manutenção do contrato de arrendamento.

Confira-se:

“DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSÃO PARCIAL DE RECURSO ESPECIAL PELO TRIBUNAL A QUO. ANÁLISE INTEGRAL PELO STJ. POSSIBILIDADE. SÚMULA 528/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. NECESSIDADE. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA 283/STF. TUTELA ANTECIPADA. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 07/STJ. ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE PRETENDA ANTECIPAR OS EFEITOS DA TUTELA INAUDITA ALTERA PARS. - A admissão parcial do recurso especial não obsta a análise de toda a matéria nele aduzida, independentemente da interposição de agravo de instrumento. Aplicação analógica da Súmula nº 528 do STF. - Os embargos declaratórios, mesmo quando manejados com o propósito de prequestionamento, são inadmissíveis se a decisão embargada não ostentar qualquer dos vícios que autorizariam a sua interposição. - Não pode ser conhecido o recurso especial que não ataca fundamento que, por si só, é apto a sustentar o juízo emitido pelo acórdão recorrido. Aplicação analógica da Súmula 283 do STF. - Aferir se estão presentes ou não os requisitos da prova inequívoca e da verossimilhança da alegação, exigidos pelo art. 273 do CPC, esbarra no óbice da Súmula 7/STJ, eis que tais pressupostos estão essencialmente ligados ao conjunto fático-probatório. Precedentes. - 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 da vontade expressa na petição inicial, oportunizando, inclusive, a purgação da

mora, de modo que a prévia notificação do arrendatário se torna absolutamente dispensável. - **Todavia, havendo pedido de antecipação da tutela, inaudita altera pars, para determinar o despejo do arrendatário, haverá a necessidade da prévia notificação, a fim de oportunizar a purgação da mora.** Recurso especial não conhecido.” (REsp n. 979.530/MT, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/3/2008, DJe de 11/4/2008), grifei.

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE DESPEJO DE ARRENDAMENTO RURAL COM PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA FUNDADA EM INADIMPLENTO CONTRATUAL. NECESSIDADE DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO. POSSIBILIDADE LEGAL DE PURGAÇÃO DA MORA. ERROR IN PROCEDENDO EVIDENCIADO. LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO CASSADA. ANULAÇÃO DO PROCESSO. 1. Conforme o entendimento do STJ, nas ações de despejo de arrendamento rural fundadas na inadimplência dos arrendatários, a prévia notificação é dispensável, porquanto tal formalidade é substituída pela citação, sendo garantido aos devedores, até o prazo para a resposta, a purgação da mora, nos termos do que dispõe o artigo 32, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/1966. 2. Entretanto, **caso haja formulação de pedido de tutela provisória de urgência, visando a imediata desocupação do imóvel, tal como ocorre no caso vertente, é imprescindível a prévia notificação dos devedores, a fim de resguardar-lhes o direito legalmente conferido à purgação da mora e manutenção do contrato de arrendamento.** 3. Evidenciando-se que foi deferida medida liminar de reintegração possessória sem provas da prévia notificação dos devedores, bem como sequer tendo o Juízo fixado prazo para eventual purgação da mora, têm-se a ocorrência de grave violação ao procedimento previsto na legislação especial, o que tem o condão de tornar nulo o procedimento desde a decisão liminar, por cerceio de direito legalmente conferido aos devedores, sendo forçosa a restauração do status quo ante. 4. Some-se a isto o fato de que a exordial, embora fundada exclusivamente no inadimplemento contratual, sequer indica quais os valores não quitados, dificultando-se, ainda mais, a eventual possibilidade de purgação da mora. 5. Esta situação, contudo, não leva, por si só, à imediata extinção do processo, sem resolução do mérito, como pretendem os segundos apelantes, porquanto o vício é plenamente sanável. 6. Anulado o processo, restam prejudicadas as demais teses recursais. SEGUNDO RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. PRIMEIRO RECURSO JULGADO PREJUDICADO.” (TJGO, PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Recursos -> Apelação Cível 5589431-92.2018.8.09.0082, Rel. Des(a). DESEMBARGADOR LEOBINO VALENTE CHAVES, Itajá - Vara Cível, julgado em 16/02/2023, DJe de 16/02/2023), grifei.



No caso, restou evidente que foi deferida, no movimento 10, dos autos de origem, medida liminar de desocupação do imóvel, sem provas da prévia notificação dos devedores.

Têm-se, assim, a ocorrência de grave violação ao procedimento previsto na legislação especial, que, vale repetir, resguarda a possibilidade de os devedores, mesmo inadimplentes, manterem-se na posse do imóvel arrendado, mediante purgação da mora.

Por fim, deve-se destacar que a falta de notificação prévia, embora constitua vício processual, não leva, por si só, à imediata extinção do processo, sem resolução do mérito, porquanto o vício é plenamente sanável.

Em face do exposto, **conhecido o Agravo de Instrumento, DOU A ELE PROVIMENTO**, para reformar a decisão recorrida, indeferindo o pedido de tutela de urgência, dos autos de origem, a fim de determinar que, antes, seja oportunizada a emenda da petição inicial, com a apresentação de notificação prévia dos arrendatários.

É como voto.

Goiânia, 18 de abril de 2024.

**MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**

Relator

(7)

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5110726-21.2024.8.09.0023**

**COMARCA DE CAIAPÔNIA**

**5ª CÂMARA CÍVEL**

**AGRAVANTES: GILMAR VILELA DE SOUSA E OUTRA**

**AGRAVADOS: AMILTON MOREIRA RAMOS E OUTRA**

**RELATOR: MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**



## ACÓRDÃO

Visto, relatado e discutidos estes autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5110726-21.2024.8.09.0023**, da comarca de Caiapônia, no qual figura como agravantes **GILMAR VILELA DE SOUSA E OUTRA** e como agravados **AMILTON MOREIRA RAMOS E OUTRA**.

Acordam os integrantes da Terceira Turma Julgadora da Quinta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, por unanimidade de votos, em conhecer do agravo de instrumento e dar provimento, nos termos do voto do relator.

Votaram com o relator, a Desembargadora Mônica César Moreno Senhorelo, e o Juiz substituto em segundo grau Dr Hamilton Gomes Carneiro em substituição ao Desembargador Algomiro Carvalho Neto.

Presidiu o julgamento o Desembargador Maurício Porfírio Rosa.

Representou a Procuradoria-Geral de Justiça a Dra. Eliane Ferreira Fávaro.

Esteve presente na sessão o Dr. Antônio Carlos Monteiro da Silva, pelos agravantes.

Goiânia, 18 de abril de 2024.

**MAURÍCIO PORFÍRIO ROSA**

Relator