



Número: **0842475-43.2020.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **30/03/2021**

Valor da causa: **R\$ 30.000,00**

Processo referência: **0842475-43.2020.8.14.0301**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ALFREDO HERCULANO FERREIRA DA SILVA (APELANTE)	JOIANE SOARES NUNES WAN MEYL (ADVOGADO) ANTONIO VITOR CARDOSO TOURAO PANTOJA (ADVOGADO) GILCILEIA DE NAZARE BRITO MONTE SANTO (ADVOGADO) MARIO SERGIO PINTO TOSTES (ADVOGADO)
ANTONIO HERCIO FERREIRA DA SILVA (APELANTE)	JOIANE SOARES NUNES WAN MEYL (ADVOGADO) ANTONIO VITOR CARDOSO TOURAO PANTOJA (ADVOGADO) GILCILEIA DE NAZARE BRITO MONTE SANTO (ADVOGADO) MARIO SERGIO PINTO TOSTES (ADVOGADO)
CIRCE DO SOCORRO FERREIRA DA SILVA (APELANTE)	JOIANE SOARES NUNES WAN MEYL (ADVOGADO) ANTONIO VITOR CARDOSO TOURAO PANTOJA (ADVOGADO) GILCILEIA DE NAZARE BRITO MONTE SANTO (ADVOGADO) MARIO SERGIO PINTO TOSTES (ADVOGADO)
JOSE CLAUDIO DE BRITO SARMENTO (APELADO)	MARCIO KISIOLAR VAZ FERREIRA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
7617574	17/12/2021 14:24	Acórdão	Acórdão
7133136	17/12/2021 14:24	Relatório	Relatório
7133138	17/12/2021 14:24	Voto do Magistrado	Voto
7133139	17/12/2021 14:24	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0842475-43.2020.8.14.0301

APELANTE: ALFREDO HERCULANO FERREIRA DA SILVA, ANTONIO HERCIO FERREIRA DA SILVA, CIRCE DO SOCORRO FERREIRA DA SILVA

APELADO: JOSE CLAUDIO DE BRITO SARMENTO

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELA NÃO PRODUÇÃO DE PROVA ORAL PARA DEMONSTRAR AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. REJEITADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE A NÃO CONCESSÃO DE PRAZO PARA IMPUGNAR VALOR DA MULTA DEPOSITADA EM JUÍZO. REJEITADA. MÉRITO. NÃO COMPROVADA A INEFICÁCIA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXISTÊNCIA DE PROCURAÇÕES PÚBLICA OUTORGANDO PODERES A TERCEIRO PARA RESCINDIR CONTRATO DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. INÉPCIA DA INICIAL NÃO EVIDENCIADA, VEZ QUE A PEÇA VESTIBULAR INDICOU OS DADOS NECESSÁRIOS PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS AUTORES. JUSTO TÍTULO NÃO DEMONSTRADO. POSSE JUSTA NÃO COMPROVADA. INVIABILIDADE DE RECONHECIMENTO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO



CUMPRIDO, VEZ QUE CUMPRIDA A EXIGÊNCIA DA MULTA. ESBULHO POSSESSÓRIO COMPROVADO. INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO ESPECIAL DO ESTATUTO DA TERRA. EXIGÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO ANTES DO PRAZO FINAL DO CONTRATO. OCORRÊNCIA. APÓS NOTIFICAÇÃO, O ARRENDATÁRIO PERMANECEU NO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de produção de provas para comprovar autorização para realização de benfeitorias REJEITADA, porque desnecessário demonstrar autorização para construção de benfeitorias, se nem ao menos foram trazidos indícios de que ela foram efetivadas.

2. Preliminar de cerceamento de defesa ante ausência de intimação para impugnação do valor da multa REJEITADA, porque desde a contestação, o demandado revela estar a par do valor depositado em juízo referente à multa, demonstrando ciência inequívoca acerca do assunto. Além disso, o juízo singular, antes da sentença, conferiu prazo para as partes apresentarem manifestação sobre as questões de fato e de direito, não tendo o apelante se insurgido quanto ao valor da multa, apenas quanto ao momento em que ela foi paga, não havendo que se falar em nulidade da sentença por falta de concessão de prazo para impugnar o valor.

3. Não há que se falar em ineficácia da notificação extrajudicial endereçada ao apelante, informando-o acerca da rescisão do contrato de arrendamento rural, posto que foram apresentadas as procurações públicas em que os autores, ora apelados, outorgaram poderes para terceiro proceder com cancelamento de contrato de arrendamento referente ao imóvel objeto da lide.

4. Em sendo satisfatória a individualização dos autores, na medida em que a inicial aponta nome completo, respectivas nacionalidade, CPF e endereços, a peça vestibular não pode ser considerada inepta.

5. No caso dos autos, não restou evidenciado que o apelante exercia sobre o imóvel justo título nem comportamento contraditório por parte dos apelados, haja vista ter sido configurado sucessão de contratos, inexistindo mácula no contrato de arrendamento rural.

6. Nos termos do art. 95, IV e V da Lei 4.504/64, para que o contrato de arrendamento rural seja extinto, deve o arrendante



proceder a notificação do arrendatário nos seis meses anteriores à data prevista para o término do contrato. Precedente do STJ.

7. Na hipótese em análise, os apelados realizaram a notificação do apelante antes do vencimento do contrato, pois o termo final do arrendamento estava previsto para outubro/2024 e a notificação extrajudicial foi recebida em 15/01/2020, estando configurado o esbulho. O fato do depósito judicial referente à multa ter ocorrido após a citação, não tem o condão de descaracterizar o esbulho, pois, em se tratando de contrato de arrendamento rural bastava a notificação extrajudicial antes do vencimento do contrato.

8. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso de apelação cível interposto por JOSE CLAUDIO DE BRITO SARMENTO contra sentença proferida pelo Juízo da Vara Única de Soure nos autos da ação de reintegração de posse (proc. nº 0842475-43.2020.8.14.0301), ajuizada por ALFREDO HERCULANO FERREIRA DA SILVA, ANTONIO HERCIO FERREIRA DA SILVA e CIRCE DO SOCORRO FERREIRA DA SILVA em face do ora recorrente.

Na inicial, narram os autores que na data de 07/10/2019 celebraram com o requerido contrato de arrendamento do imóvel denominado Fazenda Arraial e que, em observância à cláusula 12ª desse pacto, procederam a correspondente notificação extrajudicial, informando o réu acerca do desfazimento do negócio e que ele deveria retirar os animais da área no prazo de seis meses. Alegam que, embora o demandado tenha sido notificado em 15/01/2020, ainda permanecia no imóvel, recusando a devolvê-lo, configurando a posse injusta e, como não conseguiram reaver o bem, propuseram ação de reintegração.

Inicialmente, a ação foi distribuída na Comarca de Belém, contudo, a competência foi declinada para Soure por ser o foro da situação da coisa (ID 4801374).

Em decisão ID 4801375, o juízo de origem indeferiu a liminar de reintegração de posse em razão da existência de cláusula contratual prevendo o pagamento de 20% (vinte por cento) sobre os valores vincendos, o que ainda não teria sido demonstrados pelos autores.

Em seguida, os requerentes informaram a recurso de agravo de instrumento e, na mesma oportunidade, realizaram depósito judicial no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e



quinhentos reais) referente à multa prevista em contrato.

Na contestação, foram suscitadas as seguintes preliminares: 1) ausência de interesse processual em razão da ineficácia da notificação extrajudicial, bem como pelo fato dos autores não terem realizado o pagamento da multa contratual ao tempo da propositura da demanda ou antes da citação; 2) inépcia da inicial ante ausência de documentos de identificação dos autores e procuração de Alfredo Herculano outorgando poderes para o seu genitor; 3) impugnação ao valor da causa, dada indicação errônea do valor na inicial. No mérito, defendeu exercer justo título sobre o imóvel, pois em 13/04/2016 firmou com os autores contrato de promessa de compra e venda para aquisição do bem em questão, no entanto, como esse imóvel havia sido objeto de penhora, referido contrato havia ficado temporariamente suspenso até a liberação da penhora e, por isso, foi firmado o contrato de arrendamento, objeto da lide, como forma de regularizar a posse do réu sobre o imóvel para que pudesse emitir Guia de Trânsito e Animais perante a ADEPARÁ. Argumentou exercer sobre o imóvel posse justa, na medida em que a notificação extrajudicial solicitando a rescisão do contrato era ineficaz vez que assinada por pessoa que não tinha poderes para rescindir o contrato. Sustentou que a demanda deveria ser julgada improcedente em razão do comportamento contraditórios dos autores, pois firmaram contrato de promessa de compra e venda da Fazenda em questão, tendo, ainda, celebrado contrato de arrendamento rural sobre o mesmo imóvel apenas em razão da impossibilidade da concretização da venda ante existência de constrição sobre o bem, não podendo, posteriormente, requerer a reintegração de posse. Na hipótese, do pedido inicial ser julgado improcedente, seria imperiosa a realização de pagamento de indenização das benfeitorias realizadas nas terras desde o ano de 2006. Por fim, impugnou os documentos apresentados com a inicial.

Réplica apresentada refutando os argumentos da defesa e pugnando pela procedência do pedido autoral.

Em decisão ID 4801409, o juízo *a quo* concedeu às partes prazo para que apresentassem as questões de fato e direito que considerassem pertinentes ao julgamento da causa, com eventual especificação de provas consideradas imprescindíveis, tendo os autores pugnado pelo julgamento antecipado da lide (ID 4801413 - Pág. 1) e o réu requereu oitiva de testemunhas para comprovar a suspensão do contrato de compromisso de compra e venda ante a penhora e, por isso, a pactuação do contrato de arrendamento mercantil, bem como para demonstrar autorização das benfeitorias realizadas no imóvel.

Em seguida foi proferida sentença com o seguinte comando final:

“Ante todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado para determinar a desocupação do imóvel pelo requerido, devendo os autores serem reintegrados na posse do imóvel identificado na inicial, no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da sentença, sob pena de expedição de mandado, independentemente de notificação ou aviso.



Outrossim, sem prejuízo da análise meritória, CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA para determinar a saída do requerido no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da sentença, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o valor máximo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser revertida em favor dos requerentes, em caso de descumprimento da presente ordem.

Já os honorários devidos pelo requerido, ora sucumbente, fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00, conforme art. 85, § 8º, CPC.

Nos termos do § 16 do art. 85 do CPC, o valor dos honorários advocatícios será corrigido monetariamente a partir da data de prolação desta sentença e acrescidos de juros de mora legais de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.”

Inconformado, o demandado interpôs o presente recurso de apelação aduzindo preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de provas indispensáveis para comprovação do justo título e para autorização de benfeitorias realizadas no imóvel desde 2006, bem como a não realização de intimação para impugnar o valor da multa depositada em juízo para fins de rescisão do contrato de arrendamento rural firmado entre as partes. No mérito, defendeu ausência de interesse processual dos autores em razão da ineficácia da notificação extrajudicial sobre a rescisão do contrato de arrendamento rural e em virtude do depósito da multa contratual ter ocorrido após a propositura da ação e da citação do réu. Argumentou que a ação foi proposta desacompanhada de documentos indispensáveis de identificação dos autores. Sustentou exercer sobre o bem justo título, pois o contrato de arrendamento ora em discussão foi pactuado porque o contrato de promessa de compra e venda sobre o mesmo imóvel, firmado no ano de 2016, havia sido suspenso em razão de existir penhora sobre ele, não tendo sido pago o valor de mais de um milhão de reais justamente em razão da existência desse ato construtivo, tendo o juízo de origem tolhido sua defesa ao julgar antecipadamente a lide. Arguiu exercer sobre imóvel posse justa porque o pagamento da multa contratual ocorreu durante o processo e após a citação, restando evidente a não caracterização do esbulho. Por fim, defendeu estar configurado comportamento contraditório dos autores, vez que demonstrado real interesse das partes na compra e venda do bem e que o contrato de arrendamento rural teria sido firmado apenas regularizar a posse do réu.

Ao final, postulou pelo conhecimento e provimento do recurso para julgar improcedente a ação de reintegração de posse.

Contrarrrazões pugnando pelo desprovimento do recurso.



Coube-me a relatoria do feito por prevenção.

Em decisão ID 4801425 conferi efeito suspensivo ao recurso de apelação.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta de julgamento da sessão do plenário virtual.

Belém, 17 de novembro de 2021.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



VOTO

1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

2. PRELIMINARES.

O apelante arguiu preliminar de cerceamento de defesa por três fundamentos: o primeiro em razão do indeferimento de prova oral para demonstrar o justo título sobre a Fazenda; a segunda também pelo indeferimento de prova oral para comprovar autorização dos apelados para realização de benfeitorias no imóvel; e a terceira em virtude da falta de concessão de prazo para impugnar o valor depositado em juízo a título de multa contratual.

Considerando que a preliminar de cerceamento de defesa pela não realização de prova oral com o fim de provar justo título sobre o imóvel se confunde com o mérito, será analisada nessa condição.

Passo ao exame das demais preliminares.

2.1. Preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de produção de provas para comprovar autorização para realização de benfeitorias.

Defende o apelante ter sido cerceada sua defesa no sentido de demonstrar que construiu sua residência e locais apropriados para os animais no imóvel em questão e que todas essas benfeitorias teriam sido autorizadas pelos apelados, devendo o recorrente ser indenizado por elas. Para comprovar a autorização, pleiteou a produção de prova oral, no entanto, o juiz, na sentença, entendeu pela desnecessidade, sob o argumento de que poderiam ser discutidas em outra oportunidade.

Considerando que as partes formalizaram contrato de arrendamento de imóvel rural, a análise desse negócio jurídico deve ser feita de acordo com as normas específicas estabelecidas no Estatuto da Terra (Lei 4.504/64)

O artigo 95, inciso VIII, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) assim estabelece:

“Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de



ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação;

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo”.

No caso dos autos, o réu, ora apelante, pretendia a realização de depoimento pessoal das partes e oitiva de testemunhas com o fim de provar que os apelados autorizaram a construção de benfeitorias, especificamente construção da sede e locais apropriados para criação de animais.

Não obstante essa alegação, entendo desnecessária a produção dessa prova, pois o recorrente nem ao menos trouxe indícios que elas foram efetivamente edificadas. Não consta, ao longo do processo, qualquer comprovante de gasto, nem imagens do que havia sido construído no imóvel que pudesse indicar a existência dessas benfeitorias. Nada. Tratando-se, portanto, de meras alegações, tal como concluiu o juízo de origem.

Ademais, o recorrente sequer trouxe o momento que essas supostas benfeitorias teriam sido construídas, sendo tal dado de extrema necessidade, pois, antes do contrato de arrendamento rural ora em discussão, as partes pactuaram, 10/04/2006, parceria rural por tempo indeterminado e, nesse contrato, restou firmado que eventual benfeitoria seria integrada ao patrimônio da Fazenda, sem ônus para os proprietários [1]. Desta feita, não tendo o réu trazido indício algum de benfeitoria realizada durante a vigência do contrato de arrendamento que fizesse jus à indenização e eventual direito de retenção, sendo, portanto, dispensável prova oral para demonstrar que os apelados autorizaram a construção de benfeitorias.

Ante tais considerações, REJEITO a preliminar.

2.2. Preliminar de cerceamento de defesa ante ausência de intimação para impugnação do valor da multa.

Aduz que a sentença padece de nulidade porque não foi oportunizado ao apelante ciência e/ou eventual prazo para impugnação do cálculo e valor atribuído à multa



contratual, o que provocou flagrante violação ao devido processo legal e ao princípio da não surpresa.

Sem delongas, essa preliminar não merece acolhimento, haja vista que, desde a contestação, o demandado revela estar a par do valor depositado em juízo referente à multa, conforme se observa no ID 4801387 - pág. 11, demonstrando ciência inequívoca acerca do assunto. Além disso, o juízo singular, antes da sentença, conferiu prazo para as partes apresentarem manifestação sobre as questões de fato e de direito, não tendo o apelante se insurgido quanto ao valor da multa, apenas quanto ao momento em que ela foi paga, não havendo que se falar em nulidade da sentença por falta de concessão de prazo para impugnar o valor.

Ademais, considerando que a cláusula 12ª do contrato de arrendamento previa multa contratual no percentual de 20% (vinte por cento) dos valores vincendos (ID 4801160 - pág. 04). Considerando, ainda, que o contrato de arrendamento foi firmado em 07/10/2019 com termo final em 07/10/2024, ou seja, com duração de 60 (sessenta) meses. Considerando que o valor mensal do contrato era de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), na forma da cláusula 3ª do contrato de arrendamento. Considerando que o depósito judicial foi realizado em 12/11/2020 (ID 4801385 - pág. 01), ou seja, com uso da Fazenda por parte do recorrente durante 13 (treze) meses, tem-se que os valores vincendos corresponderia a 47 (quarenta e sete) meses, totalizando a quantia de R\$117.500,00 (cento e dezessete mil e quinhentos reais). Calculando 20% (vinte por cento) sobre os valores vincendos, chega-se na importância de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos), justamente o que foi depositado em juízo pelos apelados.

Ante o exposto posto, qual REJEITO a preliminar.

3. RAZÕES RECURSAIS.

Cinge-se a controvérsia recursal se os autores fazem jus ou não à reintegração da posse da Fazenda Arraial, objeto de contrato de arrendamento rural firmado com o ora apelante.

3.1. Da ausência de interesse processual

3.1.1. Da ineficácia da notificação extrajudicial.

Nesse tópico, defende o recorrente que a notificação extrajudicial foi assinada pelo terceiro Alessandro Moura Marinho e estava desacompanhada de procuração com poderes específicos para realização do ato, de modo que deveria ser considerada ineficaz para constitui-lo em mora para sair do imóvel no prazo de seis meses, devendo o feito ser extinto sem resolução do mérito ante ausência de interesse processual.

Sem razão.

Compulsando os autos, verifico que os apelados instruíram a ação de reintegração de posse com notificação extrajudicial endereçada ao apelante, informando-o acerca da rescisão do contrato de arrendamento rural, requerendo, ainda, a devolução do imóvel no prazo de seis



meses a contar da ciência (ID 4801162 - pág. 01). Referida notificação não foi assinada pelas partes, mas sim por seu procurador, Sr. Alessandro Moura Marinho e, embora o recorrente afirme que essa pessoa não tinha poderes para específicos para rescindir o contrato de arrendamento, tal alegação não se confirma. Digo isso, porque no ID 4801408 - pág. 03 a 06 foram apresentadas as procurações públicas em que os autores, ora apelados, outorgaram poderes para o Sr. Alessandro para, inclusive, para proceder com cancelamento de contrato de arrendamento referente à Fazenda Arraial, não havendo o que modificar na sentença nesse ponto.

3.1.2. Da ausência de documentos indispensáveis para o ajuizamento da ação.

O recorrente argumenta que como os apelados não apresentaram documentação mínima para o ajuizamento da ação de reintegração, especificamente documentos de identidades e comprovantes de residência, a inicial deveria ser considerada inepta.

Ora, sabe-se que os dados referentes às qualificações das partes são necessários para a perfeita individualização dos sujeitos da relação processual, possibilitando, assim, a prática dos atos de comunicação exigidos no decorrer da tramitação do feito (citação e intimações), de forma a possibilitar que a sentença obrigue pessoas certas.

No caso em análise, constam da inicial o nome completo dos autores, respectivas nacionalidade, CPF e o endereços, o que, a meu ver, atende perfeitamente o inciso II do art. 319, CPC, estando, dessa maneira, satisfatória a individualização dos requerentes, razão pela não deve ser acolhido o inconformismo.

3.1.3. Do justo título.

Nesse ponto, defende que a oitiva das partes e testemunhas seriam indispensáveis para comprovar que o apelante exercia justo título sobre o imóvel.

Para melhor compreensão da questão trazida a debate, cumpre fazer alguns apontamentos acerca da relação travada entre as partes.

De acordo com os autos, não obstante o contrato de arrendamento ora em discussão tenha sido firmado em 07/10/2019, a relação das partes com a Fazenda Arraial remontam ao ano de 2006. Nesse ano, mais especificamente em 10/04/2006, as mesmas partes firmaram, sobre esse imóvel, contrato de parceria rural para criação de gado bovino por parte do ora apelante (ID 4801389 - pág. 01). Nesse contrato de parceria, restou estabelecido que sua duração seria por prazo indeterminado e que as benfeitorias que, por ventura, fossem efetivadas seria integradas ao patrimônio da Fazenda, sem ônus para os proprietários, ora apelados. Posteriormente, em 13/07/2016, consta assinatura de contrato de promessa de compra e venda da Fazenda Arraial pelo valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hectare, cuja apuração se daria após execução de georreferenciamento.

O apelante, desde a contestação, aduz que esse contrato de promessa de compra e venda da Fazenda teria sido temporariamente suspenso em razão de ter sido constada



existência de penhora sobre o imóvel e que a pactuação do contrato de arrendamento rural teria ocorrido apenas para regularizar a posse do recorrente sobre o imóvel para fins de expedição de Guia de Trânsito e Animais perante a ADEPARÁ.

Pois bem. Como dito, em sede de preliminar, o recorrente argui ser imperiosa a oitiva das partes e testemunhas para comprovar a suspensão do contrato de promessa de compra e venda e, dessa forma, demonstrar que, na realidade, exerce sobre o imóvel justo título, pois a intenção das partes era a compra e venda e não arrendamento do imóvel.

Ocorre que, embora o apelante alegue como matéria de defesa que o arrendamento rural tenha sido pactuado *pro forma* para fins de regularização da posse para que pudesse expedir guias de transporte de animais ante a impossibilidade da concretização da compra e venda em razão de penhora, reputo desnecessária produção de prova oral, tal como entendeu o juízo de origem.

Na sentença, restou reconhecida existência de sucessão de contratos: primeiro a parceria rural, depois tentativa de compra e venda que não chegou a ser concluída e, posteriormente, o arrendamento rural. A meu ver, essa conclusão é irretocável, pois, consoante consignou o juízo *a quo*, o contrato de promessa de compra e venda não foi concluído, pois os comprovantes de transferência bancária juntados aos autos (ID 4801398) não demonstram que os pagamentos ali apontados se refiram a esse negócio jurídico.

De acordo com o teor do contrato de promessa de compra e venda, o imóvel seria vendido ao valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hectare. Essa metragem seria apurada mediante georreferenciamento. Como inexistente nos autos essa medida e considerando a metragem descrita no contrato (2.346 ha), o valor de venda da Fazenda seria em torno de R\$1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três mil reais). Analisando os comprovantes de transferência apresentados, não há como inferir que eles se refiram ao pagamento desse contrato de promessa de compra e venda, seja porque boa parte dos pagamentos ocorreram antes da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda (13/07/2016) ou muito posterior (2019), seja porque a soma dos valores não chegam nem perto do valor da venda estipulada em contrato. Além disso, não se pode olvidar que ainda vigorava entre as partes contrato de parceria rural, desde abril de 2006 com prazo indeterminado, para criação de gado bubalino em que o ora recorrente se comprometeu a pagar anualmente 30% (trinta por cento) do nascimento como recompensa pelo uso da pastagem da Fazenda, sendo mais verossímil que esses pagamentos se refiram a esse contrato de parceria.

O recorrente sustenta que como esse contrato de promessa de compra e venda teria sido suspenso, também foi suspenso o pagamento de mais de um milhão de reais e que por isso não existia o pagamento integral dessa quantia. Tal fato apenas reforça a conclusão do juízo de origem que as partes não quiseram concluir o contrato de promessa de compra e venda e resolveram firmar arrendamento rural, sendo, portanto, completamente desnecessária a oitiva das partes e testemunhas para demonstrar eventual suspensão do contrato de promessa de compra e venda, posto que efetivamente comprovada inexistência de qualquer mácula no contrato de



arrendamento rural firmado entre as partes e, por via de consequência, de justo título sobre o imóvel.

3.1.4. Da exceção do contrato não cumprido e da posse justa.

Nessa parte, defende que o simples fato de não ter cumprido o pagamento da multa contratual antes da citação demonstra que inexistente a configuração do esbulho, sendo justa a posse exercida sobre o imóvel, não podendo ser exigida sua saída sem antes o pagamento dessa multa.

Sem razão.

Conforme já dito, tendo em conta que se está tratando de contrato de arrendamento de imóvel rural, devem ser observadas as diretrizes da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra.

O art. 95, IV e V da Lei 4.504/64 prevê que para extinção do contrato de arrendamento rural, deve o arrendante proceder a notificação do arrendatário nos seis meses anteriores à data prevista para o término do contrato, seja para retomada do imóvel com fins de explorá-lo diretamente, seja para arrendá-lo para terceiro, sob pena de renovação automática.

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu;

Nessa mesma linha da disposição legal, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:



AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE PARCERIA RURAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte possui entendimento no sentido de que: "**O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática.**".REsp 1277085/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016). Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. O reexame dos fundamentos do acórdão recorrido que ensejaram o reconhecimento da liquidez, certeza e exigibilidade dos títulos que embasam a execução, exigiria a análise fático - probatória dos autos, o que é inviável por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1786844/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 24/08/2021)

In casu, restou demonstrado que os apelados realizaram a notificação do apelante antes do vencimento do contrato, pois o termo final do arrendamento estava previsto para outubro/2024 e a notificação extrajudicial foi recebida em 15/01/2020. Embora o recorrente tenha procedido com contranotificação aduzindo ineficácia da notificação ante ausência de procuração com poderes específicos para rescindir o contrato em nome dos apelado, ficou evidenciado que os recorridos outorgaram poderes para terceira pessoa encerrar o contrato, conforme procurações ID 4801408 - pág. 03 a 06, já mencionadas ao longo desse voto.

Como se vê, os apelados cumpriram o que determina a legislação específica sobre a matéria, notificando o recorrente acerca da devolução do imóvel antes do término do contrato de arrendamento. O esbulho foi caracterizado com a permanência indevida do apelante



no imóvel, mesmo tendo sido notificado sobre a rescisão do contrato e concessão de prazo para saída.

Não comporta acolhimento as alegações do recorrente de que o esbulho não estaria caracterizado *“porque em nenhum momento, houve a solicitação de dados bancários ou depósito judicial no momento do ajuizamento para cumprimento da multa proveniente da rescisão do contrato”*, posto que lei de regência não fez essa exigência.

O próprio juízo singular, ao indeferir a tutela de urgência, o fez com base na ausência do pagamento da multa contratual, no entanto, os apelados supriram essa falta com o depósito do valor correspondente, quantia essa sequer questionada pelo apelante. O fato do depósito judicial referente à multa ter ocorrido após a citação, não tem o condão de descaracterizar o esbulho, pois, em se tratando de contrato de arrendamento rural bastava a notificação extrajudicial antes do vencimento do contrato, o que ocorreu no caso em tela.

Por essas razões, existindo notificação extrajudicial para saída do arrendatário do imóvel configurado o esbulho possessório, especialmente quando existente depósito judicial referente à multa, não havendo o que modificar na sentença.

3.2. Do comportamento contraditório.

Nesse ponto, o apelante aduz ter sido configurado comportamento contraditório por parte dos apelados, vez que primeiro entabularam contrato de compra e venda e depois requerer reintegração de posse com base em contrato de arrendamento rural firmado apenas para regularizar a posse sobre o imóvel para poder expedir guias de trânsito de animais, devendo tal conduta ser rechaçada pelo Judiciário.

Sem maiores digressões, não há como acolher tal argumento, posto ter restado claro que, na realidade, houve uma sucessão de contratos envolvendo a Fazenda Arraial. O fato do contrato de compromisso de compra e venda não ter sido concluído, seja por qual motivo for, não torna o pedido de reintegração de posse contraditório, vez que este foi embasado em contrato de arrendamento rural, com envio aos arrendatários de notificação extrajudicial informando-os acerca da rescisão do contrato antes do vencimento do negócio jurídico.

4. PARTE DISPOSITIVA.

Com essas razões, **CONHEÇO** do recurso de [apelação, porém NEGO-LHE provimento para manter a sentença em todos os seus termos.](#)

Considerando que na origem os honorários foram fixados por equidade, nos termos do §11 do art. 85, majoro os honorários recursais para R\$1.100,00 (mil e cem reais).

É voto.



Belém, 15 de dezembro de 2021.

Des. Ricardo Ferreira Nunes

Relator

[1] Cláusula 4ª do contrato de parceria. As benfeitorias que por ventura forem efetivadas serão integradas ao patrimônio da fazenda, sem ônus para os proprietários. (ID 4801389 - Pág. 1)

Belém, 17/12/2021



Trata-se de recurso de apelação cível interposto por JOSE CLAUDIO DE BRITO SARMENTO contra sentença proferida pelo Juízo da Vara Única de Soure nos autos da ação de reintegração de posse (proc. nº 0842475-43.2020.8.14.0301), ajuizada por ALFREDO HERCULANO FERREIRA DA SILVA, ANTONIO HERCIO FERREIRA DA SILVA e CIRCE DO SOCORRO FERREIRA DA SILVA em face do ora recorrente.

Na inicial, narram os autores que na data de 07/10/2019 celebraram com o requerido contrato de arrendamento do imóvel denominado Fazenda Arraial e que, em observância à cláusula 12ª desse pacto, procederam a correspondente notificação extrajudicial, informando o réu acerca do desfazimento do negócio e que ele deveria retirar os animais da área no prazo de seis meses. Alegam que, embora o demandado tenha sido notificado em 15/01/2020, ainda permanecia no imóvel, recusando a devolvê-lo, configurando a posse injusta e, como não conseguiram reaver o bem, propuseram ação de reintegração.

Inicialmente, a ação foi distribuída na Comarca de Belém, contudo, a competência foi declinada para Soure por ser o foro da situação da coisa (ID 4801374).

Em decisão ID 4801375, o juízo de origem indeferiu a liminar de reintegração de posse em razão da existência de cláusula contratual prevendo o pagamento de 20% (vinte por cento) sobre os valores vincendos, o que ainda não teria sido demonstrados pelos autores.

Em seguida, os requerentes informaram a recurso de agravo de instrumento e, na mesma oportunidade, realizaram depósito judicial no valor de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos reais) referente à multa prevista em contrato.

Na contestação, foram suscitadas as seguintes preliminares: 1) ausência de interesse processual em razão da ineficácia da notificação extrajudicial, bem como pelo fato dos autores não terem realizado o pagamento da multa contratual ao tempo da propositura da demanda ou antes da citação; 2) inépcia da inicial ante ausência de documentos de identificação dos autores e procuração de Alfredo Herculano outorgando poderes para o seu genitor; 3) impugnação ao valor da causa, dada indicação errônea do valor na inicial. No mérito, defendeu exercer justo título sobre o imóvel, pois em 13/04/2016 firmou com os autores contrato de promessa de compra e venda para aquisição do bem em questão, no entanto, como esse imóvel havia sido objeto de penhora, referido contrato havia ficado temporariamente suspenso até a liberação da penhora e, por isso, foi firmado o contrato de arrendamento, objeto da lide, como forma de regularizar a posse do réu sobre o imóvel para que pudesse emitir Guia de Trânsito e Animais perante a ADEPARÁ. Argumentou exercer sobre o imóvel posse justa, na medida em que a notificação extrajudicial solicitando a rescisão do contrato era ineficaz vez que assinada por pessoa que não tinha poderes para rescindir o contrato. Sustentou que a demanda deveria ser julgada improcedente em razão do comportamento contraditórios dos autores, pois firmaram contrato de promessa de compra e venda da Fazenda em questão, tendo, ainda, celebrado contrato de arrendamento rural sobre o mesmo imóvel apenas em razão da impossibilidade da



concretização da venda ante existência de constrição sobre o bem, não podendo, posteriormente, requerer a reintegração de posse. Na hipótese, do pedido inicial ser julgado improcedente, seria imperiosa a realização de pagamento de indenização das benfeitorias realizadas nas terras desde o ano de 2006. Por fim, impugnou os documentos apresentados com a inicial.

Réplica apresentada refutando os argumentos da defesa e pugnando pela procedência do pedido autoral.

Em decisão ID 4801409, o juízo *a quo* concedeu às partes prazo para que apresentassem as questões de fato e direito que considerassem pertinentes ao julgamento da causa, com eventual especificação de provas consideradas imprescindíveis, tendo os autores pugnado pelo julgamento antecipado da lide (ID 4801413 - Pág. 1) e o réu requereu oitiva de testemunhas para comprovar a suspensão do contrato de compromisso de compra e venda ante a penhora e, por isso, a pactuação do contrato de arrendamento mercantil, bem como para demonstrar autorização das benfeitorias realizadas no imóvel.

Em seguida foi proferida sentença com o seguinte comando final:

“Ante todo o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido formulado para determinar a desocupação do imóvel pelo requerido, devendo os autores serem reintegrados na posse do imóvel identificado na inicial, no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da sentença, sob pena de expedição de mandado, independentemente de notificação ou aviso.

Outrossim, sem prejuízo da análise meritória, CONCEDO A TUTELA DE URGÊNCIA para determinar a saída do requerido no imóvel no prazo de 30 (trinta) dias da publicação da sentença, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais) até o valor máximo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser revertida em favor dos requerentes, em caso de descumprimento da presente ordem.

Já os honorários devidos pelo requerido, ora sucumbente, fixo, por equidade, em R\$ 1.000,00, conforme art. 85, § 8º, CPC.

Nos termos do § 16 do art. 85 do CPC, o valor dos honorários advocatícios será corrigido monetariamente a partir da data de prolação desta sentença e acrescidos de juros de mora legais de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado.”

[Inconformado, o demandado interpôs o presente recurso de apelação aduzindo preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de provas indispensáveis para](#)



comprovação do justo título e para autorização de benfeitorias realizadas no imóvel desde 2006, bem como a não realização de intimação para impugnar o valor da multa depositada em juízo para fins de rescisão do contrato de arrendamento rural firmado entre as partes. No mérito, defendeu ausência de interesse processual dos autores em razão da ineficácia da notificação extrajudicial sobre a rescisão do contrato de arrendamento rural e em virtude do depósito da multa contratual ter ocorrido após a propositura da ação e da citação do réu. Argumentou que a ação foi proposta desacompanhada de documentos indispensáveis de identificação dos autores. Sustentou exercer sobre o bem justo título, pois o contrato de arrendamento ora em discussão foi pactuado porque o contrato de promessa de compra e venda sobre o mesmo imóvel, firmado no ano de 2016, havia sido suspenso em razão de existir penhora sobre ele, não tendo sido pago o valor de mais de um milhão de reais justamente em razão da existência desse ato construtivo, tendo o juízo de origem tolhido sua defesa ao julgar antecipadamente a lide. Arguiu exercer sobre imóvel posse justa porque o pagamento da multa contratual ocorreu durante o processo e após a citação, restando evidente a não caracterização do esbulho. Por fim, defendeu estar configurado comportamento contraditório dos autores, vez que demonstrado real interesse das partes na compra e venda do bem e que o contrato de arrendamento rural teria sido firmado apenas regularizar a posse do réu.

Ao final, postulou pelo conhecimento e provimento do recurso para julgar improcedente a ação de reintegração de posse.

Contrarrazões pugnando pelo desprovimento do recurso.

Coube-me a relatoria do feito por prevenção.

Em decisão ID 4801425 conferi efeito suspensivo ao recurso de apelação.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta de julgamento da sessão do plenário virtual.

Belém, 17 de novembro de 2021.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator





Assinado eletronicamente por: RICARDO FERREIRA NUNES - 23/11/2021 10:56:05

<https://pje-consultas.tjpa.jus.br/pje-2g-consultas/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2111231056055440000006934354>

Número do documento: 2111231056055440000006934354

1. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.

Presentes os requisitos de admissibilidade, o recurso deve ser conhecido.

2. PRELIMINARES.

O apelante arguiu preliminar de cerceamento de defesa por três fundamentos: o primeiro em razão do indeferimento de prova oral para demonstrar o justo título sobre a Fazenda; a segunda também pelo indeferimento de prova oral para comprovar autorização dos apelados para realização de benfeitorias no imóvel; e a terceira em virtude da falta de concessão de prazo para impugnar o valor depositado em juízo a título de multa contratual.

Considerando que a preliminar de cerceamento de defesa pela não realização de prova oral com o fim de provar justo título sobre o imóvel se confunde com o mérito, será analisada nessa condição.

Passo ao exame das demais preliminares.

2.1. Preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de produção de provas para comprovar autorização para realização de benfeitorias.

Defende o apelante ter sido cerceada sua defesa no sentido de demonstrar que construiu sua residência e locais apropriados para os animais no imóvel em questão e que todas essas benfeitorias teriam sido autorizadas pelos apelados, devendo o recorrente ser indenizado por elas. Para comprovar a autorização, pleiteou a produção de prova oral, no entanto, o juiz, na sentença, entendeu pela desnecessidade, sob o argumento de que poderiam ser discutidas em outra oportunidade.

Considerando que as partes formalizaram contrato de arrendamento de imóvel rural, a análise desse negócio jurídico deve ser feita de acordo com as normas específicas estabelecidas no Estatuto da Terra (Lei 4.504/64)

O artigo 95, inciso VIII, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) assim estabelece:

“Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua últimação;



VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo”.

No caso dos autos, o réu, ora apelante, pretendia a realização de depoimento pessoal das partes e oitiva de testemunhas com o fim de provar que os apelados autorizaram a construção de benfeitorias, especificamente construção da sede e locais apropriados para criação de animais.

Não obstante essa alegação, entendo desnecessária a produção dessa prova, pois o recorrente nem ao menos trouxe indícios que elas foram efetivamente edificadas. Não consta, ao longo do processo, qualquer comprovante de gasto, nem imagens do que havia sido construído no imóvel que pudesse indicar a existência dessas benfeitorias. Nada. Tratando-se, portanto, de meras alegações, tal como concluiu o juízo de origem.

Ademais, o recorrente sequer trouxe o momento que essas supostas benfeitorias teriam sido construídas, sendo tal dado de extrema necessidade, pois, antes do contrato de arrendamento rural ora em discussão, as partes pactuaram, 10/04/2006, parceria rural por tempo indeterminado e, nesse contrato, restou firmado que eventual benfeitoria seria integrada ao patrimônio da Fazenda, sem ônus para os proprietários [1]. Desta feita, não tendo o réu trazido indício algum de benfeitoria realizada durante a vigência do contrato de arrendamento que fizesse jus à indenização e eventual direito de retenção, sendo, portanto, dispensável prova oral para demonstrar que os apelados autorizaram a construção de benfeitorias.

Ante tais considerações, REJEITO a preliminar.

2.2. Preliminar de cerceamento de defesa ante ausência de intimação para impugnação do valor da multa.

Aduz que a sentença padece de nulidade porque não foi oportunizado ao apelante ciência e/ou eventual prazo para impugnação do cálculo e valor atribuído à multa contratual, o que provocou flagrante violação ao devido processo legal e ao princípio da não surpresa.

Sem delongas, essa preliminar não merece acolhimento, haja vista que, desde a contestação, o demandado revela estar a par do valor depositado em juízo referente à multa, conforme se observa no ID 4801387 - pág. 11, demonstrando ciência inequívoca acerca do assunto. Além disso, o juízo singular, antes da sentença, conferiu prazo para as partes apresentarem manifestação sobre as questões de fato e de direito, não tendo o apelante se



insurgido quanto ao valor da multa, apenas quanto ao momento em que ela foi paga, não havendo que se falar em nulidade da sentença por falta de concessão de prazo para impugnar o valor.

Ademais, considerando que a cláusula 12ª do contrato de arrendamento previa multa contratual no percentual de 20% (vinte por cento) dos valores vincendos (ID 4801160 - pág. 04). Considerando, ainda, que o contrato de arrendamento foi firmado em 07/10/2019 com termo final em 07/10/2024, ou seja, com duração de 60 (sessenta) meses. Considerando que o valor mensal do contrato era de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), na forma da cláusula 3ª do contrato de arrendamento. Considerando que o depósito judicial foi realizado em 12/11/2020 (ID 4801385 - pág. 01), ou seja, com uso da Fazenda por parte do recorrente durante 13 (treze) meses, tem-se que os valores vincendos corresponderia a 47 (quarenta e sete) meses, totalizando a quantia de R\$117.500,00 (cento e dezessete mil e quinhentos reais). Calculando 20% (vinte por cento) sobre os valores vincendos, chega-se na importância de R\$23.500,00 (vinte e três mil e quinhentos), justamente o que foi depositado em juízo pelos apelados.

Ante o exposto posto, qual REJEITO a preliminar.

3. RAZÕES RECURSAIS.

Cinge-se a controvérsia recursal se os autores fazem jus ou não à reintegração da posse da Fazenda Arraial, objeto de contrato de arrendamento rural firmado com o ora apelante.

3.1. Da ausência de interesse processual

3.1.1. Da ineficácia da notificação extrajudicial.

Nesse tópico, defende o recorrente que a notificação extrajudicial foi assinada pelo terceiro Alessandro Moura Marinho e estava desacompanhada de procuração com poderes específicos para realização do ato, de modo que deveria ser considerada ineficaz para constitui-lo em mora para sair do imóvel no prazo de seis meses, devendo o feito ser extinto sem resolução do mérito ante ausência de interesse processual.

Sem razão.

Compulsando os autos, verifico que os apelados instruíram a ação de reintegração de posse com notificação extrajudicial endereçada ao apelante, informando-o acerca da rescisão do contrato de arrendamento rural, requerendo, ainda, a devolução do imóvel no prazo de seis meses a contar da ciência (ID 4801162 - pág. 01). Referida notificação não foi assinada pelas partes, mas sim por seu procurador, Sr. Alessandro Moura Marinho e, embora o recorrente afirme que essa pessoa não tinha poderes para específicos para rescindir o contrato de arrendamento, tal alegação não se confirma. Digo isso, porque no ID 4801408 - pág. 03 a 06 foram apresentadas as procurações públicas em que os autores, ora apelados, outorgaram poderes para o Sr. Alessandro para, inclusive, para proceder com cancelamento de contrato de arrendamento referente à Fazenda Arraial, não havendo o que modificar na sentença nesse ponto.



3.1.2. Da ausência de documentos indispensáveis para o ajuizamento da ação.

O recorrente argumenta que como os apelados não apresentaram documentação mínima para o ajuizamento da ação de reintegração, especificamente documentos de identidades e comprovantes de residência, a inicial deveria ser considerada inepta.

Ora, sabe-se que os dados referentes às qualificações das partes são necessários para a perfeita individualização dos sujeitos da relação processual, possibilitando, assim, a prática dos atos de comunicação exigidos no decorrer da tramitação do feito (citação e intimações), de forma a possibilitar que a sentença obrigue pessoas certas.

No caso em análise, constam da inicial o nome completo dos autores, respectivas nacionalidade, CPF e o endereços, o que, a meu ver, atende perfeitamente o inciso II do art. 319, CPC, estando, dessa maneira, satisfatória a individualização dos requerentes, razão pela não deve ser acolhido o inconformismo.

3.1.3. Do justo título.

Nesse ponto, defende que a oitiva das partes e testemunhas seriam indispensáveis para comprovar que o apelante exercia justo título sobre o imóvel.

Para melhor compreensão da questão trazida a debate, cumpre fazer alguns apontamentos acerca da relação travada entre as partes.

De acordo com os autos, não obstante o contrato de arrendamento ora em discussão tenha sido firmado em 07/10/219, a relação das partes com a Fazenda Arraial remontam ao ano de 2006. Nesse ano, mais especificamente em 10/04/2006, as mesmas partes firmaram, sobre esse imóvel, contrato de parceria rural para criação de gado bovino por parte do ora apelante (ID 4801389 - pág. 01). Nesse contrato de parceria, restou estabelecido que sua duração seria por prazo indeterminado e que as benfeitorias que, por ventura, fossem efetivadas seria integradas ao patrimônio da Fazenda, sem ônus para os proprietários, ora apelados. Posteriormente, em 13/07/2016, consta assinatura de contrato de promessa de compra e venda da Fazenda Arraial pelo valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hectare, cuja apuração se daria após execução de georreferenciamento.

O apelante, desde a contestação, aduz que esse contrato de promessa de compra e venda da Fazenda teria sido temporariamente suspenso em razão de ter sido constada existência de penhora sobre o imóvel e que a pactuação do contrato de arrendamento rural teria ocorrido apenas para regularizar a posse do recorrente sobre o imóvel para fins de expedição de Guia de Trânsito e Animais perante a ADEPARÁ.

Pois bem. Como dito, em sede de preliminar, o recorrente argui ser imperiosa a oitiva das partes e testemunhas para comprovar a suspensão do contrato de promessa de compra e venda e, dessa forma, demonstrar que, na realidade, exerce sobre o imóvel justo título, pois a intenção das partes era a compra e venda e não arrendamento do imóvel.



Ocorre que, embora o apelante alegue como matéria de defesa que o arrendamento rural tenha sido pactuado *pro forma* para fins de regularização da posse para que pudesse expedir guias de transporte de animais ante a impossibilidade da concretização da compra e venda em razão de penhora, reputo desnecessária produção de prova oral, tal como entendeu o juízo de origem.

Na sentença, restou reconhecida existência de sucessão de contratos: primeiro a parceria rural, depois tentativa de compra e venda que não chegou a ser concluída e, posteriormente, o arrendamento rural. A meu ver, essa conclusão é irretocável, pois, consoante consignou o juízo *a quo*, o contrato de promessa de compra e venda não foi concluído, pois os comprovantes de transferência bancária juntados aos autos (ID 4801398) não demonstram que os pagamentos ali apontados se refiram a esse negócio jurídico.

De acordo com o teor do contrato de promessa de compra e venda, o imóvel seria vendido ao valor de R\$500,00 (quinhentos reais) por hectare. Essa metragem seria apurada mediante georreferenciamento. Como inexistente nos autos essa medida e considerando a metragem descrita no contrato (2.346 ha), o valor de venda da Fazenda seria em torno de R\$1.173.000,00 (um milhão, cento e setenta e três mil reais). Analisando os comprovantes de transferência apresentados, não há como inferir que eles se refiram ao pagamento desse contrato de promessa de compra e venda, seja porque boa parte dos pagamentos ocorreram antes da data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda (13/07/2016) ou muito posterior (2019), seja porque a soma dos valores não chega nem perto do valor da venda estipulada em contrato. Além disso, não se pode olvidar que ainda vigorava entre as partes contrato de parceria rural, desde abril de 2006 com prazo indeterminado, para criação de gado bubalino em que o ora recorrente se comprometeu a pagar anualmente 30% (trinta por cento) do nascimento como recompensa pelo uso da pastagem da Fazenda, sendo mais verossímil que esses pagamentos se refiram a esse contrato de parceria.

O recorrente sustenta que como esse contrato de promessa de compra e venda teria sido suspenso, também foi suspenso o pagamento de mais de um milhão de reais e que por isso não existia o pagamento integral dessa quantia. Tal fato apenas reforça a conclusão do juízo de origem que as partes não quiseram concluir o contrato de promessa de compra e venda e resolveram firmar arrendamento rural, sendo, portanto, completamente desnecessária a oitiva das partes e testemunhas para demonstrar eventual suspensão do contrato de promessa de compra e venda, posto que efetivamente comprovada inexistência de qualquer mácula no contrato de arrendamento rural firmado entre as partes e, por via de consequência, de justo título sobre o imóvel.

3.1.4. Da exceção do contrato não cumprido e da posse justa.

Nessa parte, defende que o simples fato de não ter cumprido o pagamento da multa contratual antes da citação demonstra que inexistente a configuração do esbulho, sendo justa a posse exercida sobre o imóvel, não podendo ser exigida sua saída sem antes o pagamento dessa multa.



Sem razão.

Conforme já dito, tendo em conta que se está tratando de contrato de arrendamento de imóvel rural, devem ser observadas as diretrizes da Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra.

O art. 95, IV e V da Lei 4.504/64 prevê que para extinção do contrato de arrendamento rural, deve o arrendante proceder a notificação do arrendatário nos seis meses anteriores à data prevista para o término do contrato, seja para retomada do imóvel com fins de explorá-lo diretamente, seja para arrendá-lo para terceiro, sob pena de renovação automática.

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu;

Nessa mesma linha da disposição legal, decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE PARCERIA RURAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO



INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte possui entendimento no sentido de que: "**O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática.**".REsp 1277085/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016). Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. O reexame dos fundamentos do acórdão recorrido que ensejaram o reconhecimento da liquidez, certeza e exigibilidade dos títulos que embasam a execução, exigiria a análise fático - probatória dos autos, o que é inviável por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp 1786844/MT, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 16/08/2021, DJe 24/08/2021)

In casu, restou demonstrado que os apelados realizaram a notificação do apelante antes do vencimento do contrato, pois o termo final do arrendamento estava previsto para outubro/2024 e a notificação extrajudicial foi recebida em 15/01/2020. Embora o recorrente tenha procedido com contranotificação aduzindo ineficácia da notificação ante ausência de procuração com poderes específicos para rescindir o contrato em nome dos apelado, ficou evidenciado que os recorridos outorgaram poderes para terceira pessoa encerrar o contrato, conforme procurações ID 4801408 - pág. 03 a 06, já mencionadas ao longo desse voto.

Como se vê, os apelados cumpriram o que determina a legislação específica sobre a matéria, notificando o recorrente acerca da devolução do imóvel antes do término do contrato de arrendamento. O esbulho foi caracterizado com a permanência indevida do apelante no imóvel, mesmo tendo sido notificado sobre a rescisão do contrato e concessão de prazo para saída.

Não comporta acolhimento as alegações do recorrente de que o esbulho não estaria caracterizado "*porque em nenhum momento, houve a solicitação de dados bancários ou depósito judicial no momento do ajuizamento para cumprimento da multa proveniente da rescisão do contrato*", posto que lei de regência não fez essa exigência.

O próprio juízo singular, ao indeferir a tutela de urgência, o fez com base na



ausência do pagamento da multa contratual, no entanto, os apelados supriram essa falta com o depósito do valor correspondente, quantia essa sequer questionada pelo apelante. O fato do depósito judicial referente à multa ter ocorrido após a citação, não tem o condão de descaracterizar o esbulho, pois, em se tratando de contrato de arrendamento rural bastava a notificação extrajudicial antes do vencimento do contrato, o que ocorreu no caso em tela.

Por essas razões, existindo notificação extrajudicial para saída do arrendatário do imóvel configurado o esbulho possessório, especialmente quando existente depósito judicial referente à multa, não havendo o que modificar na sentença.

3.2. Do comportamento contraditório.

Nesse ponto, o apelante aduz ter sido configurado comportamento contraditório por parte dos apelados, vez que primeiro entabularam contrato de compra e venda e depois requerer reintegração de posse com base em contrato de arrendamento rural firmado apenas para regularizar a posse sobre o imóvel para poder expedir guias de trânsito de animais, devendo tal conduta ser rechaçada pelo Judiciário.

Sem maiores digressões, não há como acolher tal argumento, posto ter restado claro que, na realidade, houve uma sucessão de contratos envolvendo a Fazenda Arraial. O fato do contrato de compromisso de compra e venda não ter sido concluído, seja por qual motivo for, não torna o pedido de reintegração de posse contraditório, vez que este foi embasado em contrato de arrendamento rural, com envio aos arrendatários de notificação extrajudicial informando-os acerca da rescisão do contrato antes do vencimento do negócio jurídico.

4. PARTE DISPOSITIVA.

Com essas razões, **CONHEÇO** do recurso de [apelação, porém NEGO-LHE provimento para manter a sentença em todos os seus termos.](#)

Considerando que na origem os honorários foram fixados por equidade, nos termos do §11 do art. 85, majoro os honorários recursais para R\$1.100,00 (mil e cem reais).

É voto.

Belém, 15 de dezembro de 2021.

Des. Ricardo Ferreira Nunes

Relator



[1] Cláusula 4ª do contrato de parceria. As benfeitorias que por ventura forem efetivadas serão integradas ao patrimônio da fazenda, sem ônus para os proprietários. (ID 4801389 - Pág. 1)



APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PROCEDÊNCIA NA ORIGEM. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA PELA NÃO PRODUÇÃO DE PROVA ORAL PARA DEMONSTRAR AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS. REJEITADA. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE A NÃO CONCESSÃO DE PRAZO PARA IMPUGNAR VALOR DA MULTA DEPOSITADA EM JUÍZO. REJEITADA. MÉRITO. NÃO COMPROVADA A INEFICÁCIA DA NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL. EXISTÊNCIA DE PROCURAÇÕES PÚBLICA OUTORGANDO PODERES A TERCEIRO PARA RESCINDIR CONTRATO DE ARRENDAMENTO DO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. INÉPCIA DA INICIAL NÃO EVIDENCIADA, VEZ QUE A PEÇA VESTIBULAR INDICOU OS DADOS NECESSÁRIOS PARA INDIVIDUALIZAÇÃO DOS AUTORES. JUSTO TÍTULO NÃO DEMONSTRADO. POSSE JUSTA NÃO COMPROVADA. INVIABILIDADE DE RECONHECIMENTO DA EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO, VEZ QUE CUMPRIDA A EXIGÊNCIA DA MULTA. ESBULHO POSSESSÓRIO COMPROVADO. INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO ESPECIAL DO ESTATUTO DA TERRA. EXIGÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO ANTES DO PRAZO FINAL DO CONTRATO. OCORRÊNCIA. APÓS NOTIFICAÇÃO, O ARRENDATÁRIO PERMANECEU NO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

1. Preliminar de cerceamento de defesa ante o indeferimento de produção de provas para comprovar autorização para realização de benfeitorias REJEITADA, porque desnecessário demonstrar autorização para construção de benfeitorias, se nem ao menos foram trazidos indícios de que ela foram efetivadas.

2. Preliminar de cerceamento de defesa ante ausência de intimação para impugnação do valor da multa REJEITADA, porque desde a contestação, o demandado revela estar a par do valor depositado em juízo referente à multa, demonstrando ciência inequívoca acerca do assunto. Além disso, o juízo singular, antes da sentença, conferiu prazo para as partes apresentarem manifestação sobre as questões de fato e de direito, não tendo o apelante se insurgido quanto ao valor da multa, apenas quanto ao momento em que ela foi paga, não havendo que se falar em nulidade da sentença



por falta de concessão de prazo para impugnar o valor.

3. Não há que se falar em ineficácia da notificação extrajudicial endereçada ao apelante, informando-o acerca da rescisão do contrato de arrendamento rural, posto que foram apresentadas as procurações públicas em que os autores, ora apelados, outorgaram poderes para terceiro proceder com cancelamento de contrato de arrendamento referente ao imóvel objeto da lide.

4. Em sendo satisfatória a individualização dos autores, na medida em que a inicial aponta nome completo, respectivas nacionalidade, CPF e endereços, a peça vestibular não pode ser considerada inepta.

5. No caso dos autos, não restou evidenciado que o apelante exercia sobre o imóvel justo título nem comportamento contraditório por parte dos apelados, haja vista ter sido configurado sucessão de contratos, inexistindo mácula no contrato de arrendamento rural.

6. Nos termos do art. 95, IV e V da Lei 4.504/64, para que o contrato de arrendamento rural seja extinto, deve o arrendante proceder a notificação do arrendatário nos seis meses anteriores à data prevista para o término do contrato. Precedente do STJ.

7. Na hipótese em análise, os apelados realizaram a notificação do apelante antes do vencimento do contrato, pois o termo final do arrendamento estava previsto para outubro/2024 e a notificação extrajudicial foi recebida em 15/01/2020, estando configurado o esbulho. O fato do depósito judicial referente à multa ter ocorrido após a citação, não tem o condão de descaracterizar o esbulho, pois, em se tratando de contrato de arrendamento rural bastava a notificação extrajudicial antes do vencimento do contrato.

8. Recurso conhecido e desprovido à unanimidade.

