



Número: **0814226-44.2022.8.14.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

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

Órgão julgador: **Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES**

Última distribuição : **04/10/2022**

Valor da causa: **R\$ 372.830,40**

Processo referência: **0802153-86.2022.8.14.0017**

Assuntos: **Esbulho / Turbação / Ameaça**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
MICHEL PEITER (AGRAVANTE)	RAFAEL MELO DE SOUSA (ADVOGADO)
ROBERTO CAVALCANTE MUNIZ (AGRAVADO)	LUIZ ADRIANO ARTIAGA DA ROSA (ADVOGADO)
LETICIA MACHADO RESENDE FERREIRA (AGRAVADO)	LUIZ ADRIANO ARTIAGA DA ROSA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
13697912	18/04/2023 14:37	Acórdão	Acórdão
12901292	18/04/2023 14:37	Relatório	Relatório
12901307	18/04/2023 14:37	Voto do Magistrado	Voto
12903019	18/04/2023 14:37	Ementa	Ementa



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) - 0814226-44.2022.8.14.0000

AGRAVANTE: MICHEL PEITER

AGRAVADO: ROBERTO CAVALCANTE MUNIZ, LETICIA MACHADO RESENDE FERREIRA

RELATOR(A): Desembargador RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO AGRÍCOLA. NÃO COMPROVADO, EM SEDE DE ANÁLISE NÃO EXAURIENTE. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. REVOGAÇÃO DA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Cinge-se a presente controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, que deferiu a liminar de reintegração de posse por entender haver indícios de descumprimento do contrato do arrendamento objeto da demanda, o que poderia causar prejuízos à propriedade dos autores.

2. Hipótese dos autos em que não vislumbro, neste momento processual, a existência de elementos de prova suficientes a demonstrar o efetivo descumprimento contratual, apto a determinar a reintegração de posse, antes da efetivação do contraditório e sem que tenha sido dada oportunidade ao réu de apresentar fatos extintivos ou modificativos do direito do autor, principalmente, considerando que se trata de contrato firmado, em 2021, com período de vigência de 12 (doze) anos, sendo inegável o necessário investimento para preparo e



cultivo do solo.

3. Não resta dúvidas de que a demanda necessita de uma maior instrução probatória afim de se perquirir sobre o alegado descumprimento de metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como, em relação ao abandono do imóvel e não pagamento da primeira parcela do acordo, considerando a alegação de que teria havido novação do contrato e novo ajuste sobre o pagamento. De fato, o agravante traz tese que pode ter o condão de opor-se à pretensão do autor, caso reste efetivamente comprovado que não houve o descumprimento contratual do ajuste, sendo prudente manter na posse quem nela se encontra até a realização da efetiva instrução probatória.

4. Reforma da decisão agravada que se impõe.

5. Recurso conhecido e provido, à unanimidade.

RELATÓRIO

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por MICHEL PEITER em face de decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível e Criminal de Conceição do Araguaia que, nos autos da Ação de Reintegração de Posse movida por ROBERTO CAVALCANTE MUNIZ e LETICIA MACHADO RESENDE FERREIRA, deferiu o pedido liminar, nos seguintes termos:

Os autores entabularam contrato de arrendamento com o réu (cópia do contrato acostada no ID Num. 68318615 - Pág. 4). No entanto, em razão de alegado descumprimento por parte do requerido, o notificaram extrajudicialmente para rescisão do negócio jurídico e consequente desocupação das terras (ID Num. 68318621 - Pág. 3). Todavia, por não ter o requerido, até o momento, desocupado as terras, ajuizaram a presente ação possessória.

No caso, há elementos que evidenciam a probabilidade do direito dos autores e perigo de dano caso a tutela seja concedida ao final (artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil).

Na audiência de justificação, a testemunha Sra. Renata Guedes Matos, engenheira agrônoma, declinou que não houve o plantio da safra no ano de 2021 no imóvel. Ainda, relatou que em suas visitas ao local constatou que a lavoura se encontrava sem rentabilidade e de que não haveria funcionários ou movimentação para o plantio da nova safra.



Dessa forma, há indícios de descumprimento do contrato objeto da demanda, como relatado pelos autores, o que pode causar prejuízos à sua propriedade.

Nada obstante, ficam os requerentes cientes de que, independentemente da reparação por dano processual, responderá pelo prejuízo que a efetivação da tutela de urgência causar à parte adversa se, dentre outros, a sentença lhe for desfavorável ou ocorrer a cessação da eficácia da medida em qualquer hipótese legal (artigo 302 do CPC).

Ante o exposto, DEFIRO a liminar pleiteada.

Cite-se o Réu para tomar ciência do presente feito e o conteste, querendo, em 15 (quinze) dias, sob pena de serem considerados verdadeiros os fatos articulados na inicial, na forma do art. 564 do CPC.

Expeça-se mandado de reintegração de posse do imóvel rural denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 28.866, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição do Araguaia, Pará (descrito na inicial), que deverá ser desocupado no prazo de 15 dias.

A PRESENTE DECISÃO SERVE COMO MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO BEM DESCRITO NA INICIAL.

O agravante alega, em suas razões (ID 11315254), que a magistrada de primeiro grau erroneamente concedeu a reintegração de posse à parte agravada, na medida em que inexistente o alegado descumprimento do arrendamento rural celebrado entre as partes a justificar a rescisão unilateral do pacto.

Afirma que firmou em 02/02/2021, pelo prazo de 12 (doze) anos, um contrato de arrendamento agrícola sobre o imóvel em litígio, cujo pagamento se daria mediante grãos de soja, em parcelas anuais e, em razão disto, efetuou vultosos investimentos (entre R\$ 800.000,00 e R\$ 1.000.000,00) na área para preparar a terra e plantar os grãos. Aduz que, no entanto, a despeito do prazo de vigência do contrato, vem a agravada o coagindo a desocupar o imóvel em questão, sob a alegação de *“não cumprimento da tentativa de acordo por força da devolução do cheque oferecido em quitação da primeira parcela do arrendamento; não cumprimento das metas de áreas a serem preparadas e plantadas e; abandono do imóvel por mais de oito meses”*, o que seria inverídico.

Ressalta ter havido uma novação no pacto em razão de o imóvel ter sido objeto de servidão mineral conforme acordo homologado nos autos do processo nº. 0801128-72.2021.8.14.0017, o que tomou grande parte da área que já havia sido preparada para o cultivo de grãos, afastando a alegação de que não teria alcançado as metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como a afirmação de não pagamento do acordo, já que efetivada a transferência do valor acordado de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais).

Por fim, refuta a alegação de abandono do imóvel e de qualquer descumprimento contratual. Pugna pela concessão do efeito suspensivo a este recurso, vez que presentes os pressupostos autorizadores da medida e, ao final, pelo seu acolhimento para que seja reformado



o ato decisório.

Em decisão de ID 11332123, entendendo preenchido os requisitos para a concessão do efeito suspensivo, deferi o pleito.

Contrarrazões apresentadas (ID 11562142).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento virtual.

Belém, 02 de março de 2023.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

VOTO

1. Pressupostos de Admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade extrínsecos e intrínsecos conheço do recurso e passo a sua análise.

1. Razões recursais:

Cinge-se a presente controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, que deferiu a liminar de reintegração de posse por entender haver indícios de descumprimento do contrato do arrendamento objeto da demanda, o que poderia causar prejuízos à propriedade dos autores. O magistrado de origem entendeu pela configuração da probabilidade do direito em razão de vislumbrar indícios de descumprimento contratual por parte do agravante, em consonância com o testemunho da Sra. Renata Guedes Matos, realizado em audiência de justificação, a qual teria afirmado que não houve plantio da safra no ano de 2021, bem como, que a lavoura se encontrava sem rentabilidade, não havendo funcionários ou movimentação para o plantio da nova safra.



Alega o agravante, o não preenchimento dos pressupostos para a concessão da tutela de urgência, na medida em que inexistente o alegado descumprimento do arrendamento rural celebrado entre as partes a justificar a rescisão unilateral do pacto.

Inicialmente, entendo assistir razão à parte agravante, na medida em que não vislumbro na hipótese dos autos, a ocorrência dos requisitos necessários ao deferimento da liminar de reintegração de posse, demandando a questão de maior dilação probatória. Explico.

Como dito na decisão em que concedi o efeito suspensivo, em que pese o testemunho citado, não vislumbro, neste momento processual, a existência de elementos de prova suficientes a demonstrar o efetivo descumprimento contratual, apto a determinar a reintegração de posse, antes da efetivação do contraditório e sem que tenha sido dada oportunidade ao réu de apresentar fatos extintivos ou modificativos do direito do autor, principalmente, considerando que se trata de contrato firmado, em 2021, com período de vigência de 12 (doze) anos, sendo inegável o necessário investimento para preparo e cultivo do solo.

Ademais, restou demonstrado nos autos que parte do imóvel passou a ser objeto de servidão minerária, após o arrendamento que ora se discute, conforme acordo homologado nos autos do processo nº. 0801128-72.2021.8.14.0017, o que, ao menos em análise provisória, respalda as alegações do agravante no sentido de que teria havido supressão da área cultivável e novo ajuste a respeito da primeira parcela do contrato, que se daria mediante o pagamento do valor de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), o qual teria sido adimplido conforme comprovante de pagamento anexado aos autos (ID 11315673).

Isto, na medida em que o próprio Instrumento Particular de Arrendamento Agrícola juntado aos autos originários (ID 68318615) traz previsão acerca da possibilidade de o imóvel vir a ser objeto de exploração mineral com a consequente interrupção do contrato de arrendamento mediante o pagamento de indenização.

Em que pese as alegações do agravado no sentido de que restaria amplamente demonstrado o descumprimento contratual, a meu ver, existem dúvidas acerca do efetivo descumprimento contratual ou abandono do imóvel por parte dos agravantes, bem como, acerca do impacto da servidão minerária na produção, o que demanda dilação probatória ao crivo do contraditório, de modo que, pelo menos em sede de análise perfunctória, não vislumbro o preenchimento dos requisitos necessários à concessão do mandado liminar de reintegração de posse.

[Não resta dúvidas de que a demanda necessita de uma maior instrução probatória afim de se perquirir sobre o alegado descumprimento de metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como, em relação ao abandono do imóvel e não pagamento da primeira parcela do acordo, considerando a alegação de que teria havido novação do contrato e novo ajuste sobre o pagamento. De fato, o agravante traz tese que pode ter o condão de opor-se à pretensão do autor, caso reste efetivamente comprovado que não houve o descumprimento contratual do ajuste, sendo prudente manter na posse quem nela se encontra até a realização da efetiva](#)



[instrução probatória.](#)

Sob este viés, o próprio contrato de arrendamento traz previsão expressa no sentido de que acaso a rescisão do contrato por inadimplência ocorra em período de safra que já tenha sido feito o plantio, fica garantido ao arrendatário o direito de permanecer no imóvel até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita, com o devido pagamento do arrendamento correspondente ao período excedente, conforme cláusula 14º do Instrumento Contratual.

E ainda, percebe-se da moldura fática que se extrai dos autos que o perigo de dano ao agravante é maior que eventual risco do agravado, na medida em que realizou investimentos no imóvel e afirma estar impossibilitado de iniciar o plantio da soja em razão da liminar deferida. Assim, pelo menos em sede de análise perfunctória, entendo que o requerente conseguiu demonstrar que a eficácia imediata da decisão pode lhe causar um dano grave, considerando que se trata de determinação de saída abrupta do local, com prejuízo dos investimentos efetuados, em decorrência de decisão precária que pode ser revertida a qualquer tempo.

Desta forma, não sendo possível vislumbrar a demonstração dos requisitos necessários à concessão da tutela liminar de reintegração de posse, em análise perfunctória das alegações, impõe-se a reforma da decisão agravada que concedeu a liminar de reintegração de posse.

1. Dispositivo

Desse modo, ante os motivos expendidos alhures, CONHEÇO do recurso de Agravo de Instrumento e **DOU-LHE PROVIMENTO**, para reformar a decisão agravada e indeferir o pedido liminar de reintegração de posse, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém,

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

Belém, 18/04/2023



RELATÓRIO

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por MICHEL PEITER em face de decisão proferida pelo juízo da 1ª Vara Cível e Criminal de Conceição do Araguaia que, nos autos da Ação de Reintegração de Posse movida por ROBERTO CAVALCANTE MUNIZ e LETICIA MACHADO RESENDE FERREIRA, deferiu o pedido liminar, nos seguintes termos:

Os autores entabularam contrato de arrendamento com o réu (cópia do contrato acostada no ID Num. 68318615 - Pág. 4). No entanto, em razão de alegado descumprimento por parte do requerido, o notificaram extrajudicialmente para rescisão do negócio jurídico e consequente desocupação das terras (ID Num. 68318621 - Pág. 3). Todavia, por não ter o requerido, até o momento, desocupado as terras, ajuizaram a presente ação possessória.

No caso, há elementos que evidenciam a probabilidade do direito dos autores e perigo de dano caso a tutela seja concedida ao final (artigo 300 e seguintes do Código de Processo Civil).

Na audiência de justificação, a testemunha Sra. Renata Guedes Matos, engenheira agrônoma, declinou que não houve o plantio da safra no ano de 2021 no imóvel. Ainda, relatou que em suas visitas ao local constatou que a lavoura se encontrava sem rentabilidade e de que não haveria funcionários ou movimentação para o plantio da nova safra.

Dessa forma, há indícios de descumprimento do contrato objeto da demanda, como relatado pelos autores, o que pode causar prejuízos à sua propriedade.

Nada obstante, ficam os requerentes cientes de que, independentemente da reparação por dano processual, responderá pelo prejuízo que a efetivação da tutela de urgência causar à parte adversa se, dentre outros, a sentença lhe for desfavorável ou ocorrer a cessação da eficácia da medida em qualquer hipótese legal (artigo 302 do CPC).

Ante o exposto, DEFIRO a liminar pleiteada.

Cite-se o Réu para tomar ciência do presente feito e o conteste, querendo, em 15 (quinze) dias, sob pena de serem considerados verdadeiros os fatos articulados na inicial, na forma do art. 564 do CPC.

Expeça-se mandado de reintegração de posse do imóvel rural denominado Fazenda Nossa Senhora Aparecida, matrícula nº 28.866, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Conceição do Araguaia, Pará (descrito na inicial), que deverá ser desocupado no prazo de 15 dias.

A PRESENTE DECISÃO SERVE COMO MANDADO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DO BEM DESCRITO NA INICIAL.

O agravante alega, em suas razões (ID 11315254), que a magistrada de primeiro grau erroneamente concedeu a reintegração de posse à parte agravada, na medida em que



inexistente o alegado descumprimento do arrendamento rural celebrado entre as partes a justificar a rescisão unilateral do pacto.

Afirma que firmou em 02/02/2021, pelo prazo de 12 (doze) anos, um contrato de arrendamento agrícola sobre o imóvel em litígio, cujo pagamento se daria mediante grãos de soja, em parcelas anuais e, em razão disto, efetuou vultosos investimentos (entre R\$ 800.000,00 e R\$ 1.000.000,00) na área para preparar a terra e plantar os grãos. Aduz que, no entanto, a despeito do prazo de vigência do contrato, vem a agravada o coagindo a desocupar o imóvel em questão, sob a alegação de *“não cumprimento da tentativa de acordo por força da devolução do cheque oferecido em quitação da primeira parcela do arrendamento; não cumprimento das metas de áreas a serem preparadas e plantadas e; abandono do imóvel por mais de oito meses”*, o que seria inverídico.

Ressalta ter havido uma novação no pacto em razão de o imóvel ter sido objeto de servidão mineral conforme acordo homologado nos autos do processo nº. 0801128-72.2021.8.14.0017, o que tomou grande parte da área que já havia sido preparada para o cultivo de grãos, afastando a alegação de que não teria alcançado as metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como a afirmação de não pagamento do acordo, já que efetivada a transferência do valor acordado de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais).

Por fim, refuta a alegação de abandono do imóvel e de qualquer descumprimento contratual. Pugna pela concessão do efeito suspensivo a este recurso, vez que presentes os pressupostos autorizadores da medida e, ao final, pelo seu acolhimento para que seja reformado o ato decisório.

Em decisão de ID 11332123, entendendo preenchido os requisitos para a concessão do efeito suspensivo, deferi o pleito.

Contrarrazões apresentadas (ID 11562142).

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima sessão de julgamento virtual.

Belém, 02 de março de 2023.

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



1. Pressupostos de Admissibilidade

Presentes os pressupostos de admissibilidade extrínsecos e intrínsecos conheço do recurso e passo a sua análise.

1. Razões recursais:

Cinge-se a presente controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, que deferiu a liminar de reintegração de posse por entender haver indícios de descumprimento do contrato do arrendamento objeto da demanda, o que poderia causar prejuízos à propriedade dos autores. O magistrado de origem entendeu pela configuração da probabilidade do direito em razão de vislumbrar indícios de descumprimento contratual por parte do agravante, em consonância com o testemunho da Sra. Renata Guedes Matos, realizado em audiência de justificação, a qual teria afirmado que não houve plantio da safra no ano de 2021, bem como, que a lavoura se encontrava sem rentabilidade, não havendo funcionários ou movimentação para o plantio da nova safra.

Alega o agravante, o não preenchimento dos pressupostos para a concessão da tutela de urgência, na medida em que inexistente o alegado descumprimento do arrendamento rural celebrado entre as partes a justificar a rescisão unilateral do pacto.

Inicialmente, entendo assistir razão à parte agravante, na medida em que não vislumbro na hipótese dos autos, a ocorrência dos requisitos necessários ao deferimento da liminar de reintegração de posse, demandando a questão de maior dilação probatória. Explico.

Como dito na decisão em que concedi o efeito suspensivo, em que pese o testemunho citado, não vislumbro, neste momento processual, a existência de elementos de prova suficientes a demonstrar o efetivo descumprimento contratual, apto a determinar a reintegração de posse, antes da efetivação do contraditório e sem que tenha sido dada oportunidade ao réu de apresentar fatos extintivos ou modificativos do direito do autor, principalmente, considerando que se trata de contrato firmado, em 2021, com período de vigência de 12 (doze) anos, sendo inegável o necessário investimento para preparo e cultivo do solo.

Ademais, restou demonstrado nos autos que parte do imóvel passou a ser objeto de servidão minerária, após o arrendamento que ora se discute, conforme acordo homologado nos autos do processo nº. 0801128-72.2021.8.14.0017, o que, ao menos em análise provisória, respalda as alegações do agravante no sentido de que teria havido supressão da área cultivável e novo ajuste a respeito da primeira parcela do contrato, que se daria mediante o pagamento do valor de R\$ 46.000,00 (quarenta e seis mil reais), o qual teria sido adimplido conforme comprovante de pagamento anexado aos autos (ID 11315673).



Isto, na medida em que o próprio Instrumento Particular de Arrendamento Agrícola juntado aos autos originários (ID 68318615) traz previsão acerca da possibilidade de o imóvel vir a ser objeto de exploração mineral com a conseqüente interrupção do contrato de arrendamento mediante o pagamento de indenização.

Em que pese as alegações do agravado no sentido de que restaria amplamente demonstrado o descumprimento contratual, a meu ver, existem dúvidas acerca do efetivo descumprimento contratual ou abandono do imóvel por parte dos agravantes, bem como, acerca do impacto da servidão minerária na produção, o que demanda dilação probatória ao crivo do contraditório, de modo que, pelo menos em sede de análise perfunctória, não vislumbro o preenchimento dos requisitos necessários à concessão do mandado liminar de reintegração de posse.

[Não resta dúvidas de que a demanda necessita de uma maior instrução probatória afim de se perquirir sobre o alegado descumprimento de metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como, em relação ao abandono do imóvel e não pagamento da primeira parcela do acordo, considerando a alegação de que teria havido novação do contrato e novo ajuste sobre o pagamento. De fato, o agravante traz tese que pode ter o condão de opor-se à pretensão do autor, caso reste efetivamente comprovado que não houve o descumprimento contratual do ajuste, sendo prudente manter na posse quem nela se encontra até a realização da efetiva instrução probatória.](#)

Sob este viés, o próprio contrato de arrendamento traz previsão expressa no sentido de que acaso a rescisão do contrato por inadimplência ocorra em período de safra que já tenha sido feito o plantio, fica garantido ao arrendatário o direito de permanecer no imóvel até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita, com o devido pagamento do arrendamento correspondente ao período excedente, conforme cláusula 14º do Instrumento Contratual.

E ainda, percebe-se da moldura fática que se extrai dos autos que o perigo de dano ao agravante é maior que eventual risco do agravado, na medida em que realizou investimentos no imóvel e afirma estar impossibilitado de iniciar o plantio da soja em razão da liminar deferida. Assim, pelo menos em sede de análise perfunctória, entendo que o requerente conseguiu demonstrar que a eficácia imediata da decisão pode lhe causar um dano grave, considerando que se trata de determinação de saída abrupta do local, com prejuízo dos investimentos efetuados, em decorrência de decisão precária que pode ser revertida a qualquer tempo.

Desta forma, não sendo possível vislumbrar a demonstração dos requisitos necessários à concessão da tutela liminar de reintegração de posse, em análise perfunctória das alegações, impõe-se a reforma da decisão agravada que concedeu a liminar de reintegração de posse.



1. Dispositivo

Desse modo, ante os motivos expendidos alhures, CONHEÇO do recurso de Agravo de Instrumento e **DOU-LHE PROVIMENTO**, para reformar a decisão agravada e indeferir o pedido liminar de reintegração de posse, nos termos da fundamentação.

É o voto.

Belém,

DES. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator



AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DESCUMPRIMENTO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO AGRÍCOLA. NÃO COMPROVADO, EM SEDE DE ANÁLISE NÃO EXAURIENTE. NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA. REVOGAÇÃO DA LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO, À UNANIMIDADE.

1. Cinge-se a presente controvérsia acerca do acerto ou desacerto da decisão prolatada em primeiro grau, que deferiu a liminar de reintegração de posse por entender haver indícios de descumprimento do contrato do arrendamento objeto da demanda, o que poderia causar prejuízos à propriedade dos autores.

2. Hipótese dos autos em que não vislumbro, neste momento processual, a existência de elementos de prova suficientes a demonstrar o efetivo descumprimento contratual, apto a determinar a reintegração de posse, antes da efetivação do contraditório e sem que tenha sido dada oportunidade ao réu de apresentar fatos extintivos ou modificativos do direito do autor, principalmente, considerando que se trata de contrato firmado, em 2021, com período de vigência de 12 (doze) anos, sendo inegável o necessário investimento para preparo e cultivo do solo.

3. Não resta dúvidas de que a demanda necessita de uma maior instrução probatória afim de se perquirir sobre o alegado descumprimento de metas de áreas a serem preparadas e plantadas, bem como, em relação ao abandono do imóvel e não pagamento da primeira parcela do acordo, considerando a alegação de que teria havido novação do contrato e novo ajuste sobre o pagamento. De fato, o agravante traz tese que pode ter o condão de opor-se à pretensão do autor, caso reste efetivamente comprovado que não houve o descumprimento contratual do ajuste, sendo prudente manter na posse quem nela se encontra até a realização da efetiva instrução probatória.

4. Reforma da decisão agravada que se impõe.

5. Recurso conhecido e provido, à unanimidade.

