



ACÓRDÃO N°. _____.
1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.
APELAÇÃO CÍVEL N°. 2013.3004715-6.
COMARCA DE BELÉM - PA (01ª VARA CÍVEL).
APELANTE: AGROINDUSTRIAL COCO DA AMAZÔNIA LTDA..
ADVOGADO: WILSON SOUZA E OUTROS.
APELADO: MICHIO SATO.
ADVOGADO: JONISMAR ALVES BARBOSA.
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO AGRÁRIO. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O FEITO SEM RESOLUÇÃO DO MÉRITO. CARÊNCIA DE AÇÃO (CPC/73, ART. 267, VI). ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. DESPEJO RURAL. INAPLICABILIDADE DA LEI DO INQUILINATO (LEI N.º 8.245/91). TESE RECURSAL DE POSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO POR ANALOGIA DO ART. 58, III DA LEI N.º 8.245/91 DIANTE DE OMISSÃO NO ESTATUTO DA TERRA (LEI N.º 4.504/64). INSUBSISTÊNCIA. FALTA DE CONDIÇÃO DA AÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. UNÂNIME.

Vistos etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores componentes da 1ª Tuma de Direito Privado, por unanimidade, em conhecer e negar provimento ao recurso de apelação, nos termos do voto da Desembargadora Relatora.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos vinte e quatro dias do mês de abril de 2017.

Julgamento presidido pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador GLEIDE PEREIRA DE MOURA.

Belém, 24 de abril de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO Relatora SECRETARIA DA 1ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA.

APELAÇÃO CÍVEL N°. 2013.3004715-6.
COMARCA DE BELÉM - PA (01ª VARA CÍVEL).
APELANTE: AGROINDUSTRIAL COCO DA AMAZÔNIA LTDA..
ADVOGADO: WILSON SOUZA E OUTROS.
APELADO: MICHIO SATO.
ADVOGADO: JONISMAR ALVES BARBOSA.
RELATORA: Des^a. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO.

RELATÓRIO

Vistos etc.

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por AGROINDUSTRIAL COCO DA AMAZÔNIA LTDA., inconformado com a r. sentença prolatada pelo MM.º Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Belém, nos autos de Ação



de Despejo por Falta de Pagamento c/c Cobrança de Aluguéis e Encargos (Proc. n.º 0008596-77.2007.814.0301), que extinguiu o processo sem resolução do mérito, por carência de ação, na forma do art. 267, VI do CPC/73.

Em suas razões recursais (fls. 438/446), sustenta a empresa apelante, em suma, que a sentença merece reforma por error in iudicando.

Alega a impossibilidade de extinção do processo por falta de condição da ação, eis que a falta de previsão legal não constituiria motivo para que o Poder Judiciário deixasse de apreciar o mérito de demanda, sob pena de ofensa ao princípio da inafastabilidade da jurisdição.

Menciona que a sentença baseou-se tão-somente na inaplicabilidade da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91) ao Arrendamento de Imóvel Rural.

Defende que o Estatuto da Terra (Lei n.º 4504/64) foi omissivo no ponto (arts. 95 e 95-A), pugnando pela aplicabilidade do art. 58, III da lei do inquilinato por analogia à espécie sub iudice, com vistas a resguardar o direito do proprietário.

Colaciona arestos em favor de sua tese.

Sustenta que a analogia é uma das formas de sanar omissão legislativa, pleiteando que o TJE/PA aprecie diretamente o mérito da causa, consoante o permissivo constante do art. 515, § 3º do CPC/73.

Requer a reformar integral da sentença.

O apelo foi recebido inicialmente apenas no efeito devolutivo (fl. 450).

Contra essa decisão, foi interposto recurso de Agravo de Instrumento (fls. 453/464), o qual foi conhecido teve efeito suspensivo deferido (fl. 466/468), o que conduziu ao juízo de retratação, recebendo-se o recurso no duplo efeito (fl. 469).

Não foram apresentadas contrarrazões pela parte apelada (fl. 469v).

Encaminhados ao Tribunal, os autos foram distribuídos à minha relatoria, após exclusão de prevenção (fl. 473).

Vieram-me os autos conclusos.

É o Relatório.

Passo a proferir voto.

V O T O

A EXMA. DESA. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO (RELATORA):



Atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo à sua análise de mérito.

Cuida-se de apelo tirado contra sentença que extinguiu o processo sem resolução do mérito por carência da ação.

NEGO PROVIMENTO AO RECURSO.

Inicialmente, advirto que a questão é unicamente de direito.

Trata-se de Ação de Despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis, oriunda de contrato agrário de arrendamento de imóvel rural.

Como visto, a apelante defende a tese de que seria possível a aplicação por analogia da lei do inquilinato ante a omissão no Estatuto da Terra sobre o tema.

Ocorre que andou bem o juízo a quo, ao reconhecer a falta de condição da ação (falta de interesse processual na modalidade adequação), divergindo da posição sustentada pela parte autora.

A sentença, aliás, se coaduna com a jurisprudência desta Eg. Corte Estadual. É ver:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL E REPARAÇÃO DE DANOS. INÉPCIA DA INICIAL, NOS TERMOS DOS INCISOS I E II, DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 295 DO CPC. NÃO OCORRÊNCIA. MATÉRIA REGIDA PELA LEI Nº 4.504/64 E DECRETO Nº 59.566/66. 1 Não há que se falar em inépcia da inicial, nos termos dos incisos I e II, do parágrafo único do art. 295 do CPC, quando o pedido da Autora está delimitado pelo contrato juntado às fls. 18/19, consubstanciando a sua pretensão deduzida em Juízo, além do que, pode-se extrair o liame lógico-jurídico entre os fatos narrados e o pedido. 2 O arrendamento rural deve ser analisado à luz do Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64) e de seu Decreto nº. 59.566/66, e não da Lei nº. 8.245/91 Lei do Inquilinato. 4 Recurso conhecido e provido. (2012.03448650-35, 112.119, Rel. CELIA REGINA DE LIMA PINHEIRO, Órgão Julgador 2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA, Julgado em 2012-09-17, Publicado em 2012-09-20) grifo nosso

Assim também o TJDFT:

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ARRENDAMENTO RURAL, ESTATUTO DA TERRA. DESPEJO. INAPLICABILIDADE DA LEI 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO). APELAÇÃO. EFEITOS. APLICAÇÃO DO ART. 520 DO CPC. REVOGAÇÃO DO ART. 107, § 1º DA LEI 4.504/1964 (ESTATUTO DA TERRA), PELO ART. 685 DO CPC. 1. NÃO SE APLICA AO DESPEJO DE ARRENDAMENTO RURAL, AS DISPOSIÇÕES INSERTAS NA LOCAÇÃO URBANA, REGULADAS PELA LEI 8.245/91 (LEI DO INQUILINATO), MAS



SIM AS REGRAS DA LEI 4.504/1964 (ESTATUTO DA TERRA), REGULAMENTADA PELO DECRETO N° 59.566/66. 2. O ART. 107, § 1º DO ESTATUTO DA TERRA PREVIA QUE OS LITÍGIOS ENVOLVENDO PROPRIETÁRIOS E ARRENDATÁRIOS RURAIS NÃO TERIAM EFEITO SUSPENSIVO NOS SEUS RECURSOS. PORÉM, FOI REVOGADO, PASSANDO A OBEDECER AO RITO PROCESSUAL PREVISTO NA PARTE GERAL DO ART. 520 DO CPC. 3. ASSIM, O RECURSO QUE VERSA SOBRE DESPEJO DE ARRENDAMENTO RURAL, DEVE SER RECEBIDO NOS EFEITOS DEVOLUTIVO E SUSPENSIVO, POR APLICAÇÃO A REGRA GERAL PREVISTA NO CAPUT DO ART. 520 DO CPC, AUSENTE QUALQUER REFERÊNCIA A RESPEITO DAS AÇÕES ENVOLVENDO CONTRATOS AGRÁRIOS E, AINDA, CONFORME ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ. 4. AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO. (TJDF. Processo AGI 20140020068066 DF 0006846-76.2014.8.07.0000. Órgão Julgador 5ª Turma Cível. Publicado no DJE : 04/06/2014 . Pág.: 150. Julgamento: 28 de Maio de 2014. Relator: SEBASTIÃO COELHO). Grifo nosso

O contrato de imóvel rural conhecido como arrendamento rural encontra-se definido no caput do art. 3º do Decreto nº. 59.566/66, o qual regulamenta a Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, conhecida como Estatuto da Terra:

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

Esta espécie de contrato é regida pelo Estatuto da Terra, assim como pelo Decreto nº. 59.566/66 que o regulamentou.

Sobre a legislação aplicável a esse contrato, Pablo Stolze Gagliano– leciona: Cumpre destacar, também, que a locação para exploração agrícola ou pecuária de prédio rústico, ou seja, o arrendamento rural, é regida pelo Estatuto da terra (Lei n. 4.504, de 30-11-1964), aplicando-se supletivamente o Código Civil, conforme preceitua o § 9º do art. 92 do mencionado Estatuto.

Ademais, conforme fundamentado acima, não se trata de contrato de locação gerida nos termos da Lei de Inquilinato (Lei nº. 8.245/91), mas sim de arrendamento rural, o qual deve ser analisado à luz do Estatuto da Terra (Lei nº. 4.504/64) e de seu Decreto nº. 59.566/66, como já dito alhures.

No arrendamento rural não há a possibilidade de compra do imóvel ao final do contrato, pois ele não se trata de uma alienação fiduciária.

No caso concreto, para além da questão processual, a peculiaridade exposta na contestação à ação, qual seja, de que o arrendatário não adimpliu o contrato porque posseiros invadiram a área, inviabilizando sua



exploração econômica também merece ponderação.

Com efeito, adiro à motivação da sentença quanto ao ponto, eis que a fundamentação jurídica equivocada não autorizaria a aplicação do princípio da fungibilidade, tampouco a realização de julgamento extra petita.

Por fim, é necessário esclarecer que só haveria aplicabilidade da lei 8.245/91, em detrimento do reconhecimento do Estatuto da Terra, se houvesse a posterior alteração pelo Poder Público quanto a se tratar de área urbana, somada ao fato de se tratar de atividade empresarial em área urbana, o que não é o caso dos autos.

Note-se que mesmo os julgados da Corte Gaúcha colacionados no apelo condicionam o cabimento da analogia apenas às hipóteses de impugnação ao valor da causa.

Da mesma forma, impossível o pretendido julgamento direto do mérito pelo tribunal ad quem, eis que não se trata de causa madura.

Ante o exposto, conheço e nego provimento ao apelo.

É como voto.

Belém - PA, 24 de abril de 2017.

Desa. MARIA DO CÉO MACIEL COUTINHO
Relatora