



Número: **1016411-55.2022.8.11.0000**

Classe: **AGRAVO DE INSTRUMENTO**

Órgão julgador colegiado: **Quarta Câmara de Direito Privado**

Órgão julgador: **GABINETE - DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO**

Última distribuição : **15/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 1.520.000,00**

Processo referência: **1001024-41.2022.8.11.0051**

Assuntos: **Arrendamento Rural**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
ANA COSTA CARVALHO (AGRAVANTE)	ANDREA KARLA FREGATI RUSTICI (ADVOGADO) CARLOS ROBERTO DE SOUZA CARMONA (ADVOGADO) FERNANDA THEOPHILO CARMONA KINCHESKI (ADVOGADO)
ADAIR CRISTOVAO DA ROCHA (AGRAVADO)	FELLIPE LEONARDO GOMES (ADVOGADO) MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL (ADVOGADO) MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS (ADVOGADO)
CARLOS GONCALVES MUNIZ (AGRAVADO)	FELLIPE LEONARDO GOMES (ADVOGADO) MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL (ADVOGADO) MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS (ADVOGADO)

Documentos e Movimentos			
Id.	Data da Assinatura	Movimento	Documento
150190655	10/11/2022 10:41	Conhecido o recurso de ANA COSTA CARVALHO - CPF: 039.739.206-05 (AGRAVANTE) e não-provido	Acórdão



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1016411-55.2022.8.11.0000
Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
Assunto: [Arrendamento Rural]
Relator: Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO

Turma Julgadora: [DES(A). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, DES(A). GUIOMAR TEODORO BORGES, DES(A). SERLY MARCONDES ALVES]

Parte(s):

[MARCO AURELIO MESTRE MEDEIROS - CPF: 025.388.801-81 (ADVOGADO), MARCELLE THOMAZINI OLIVEIRA PORTUGAL - CPF: 933.296.601-04 (ADVOGADO), FELLIPE LEONARDO GOMES - CPF: 058.507.361-90 (ADVOGADO), FERNANDA THEOPHILO CARMONA KINCHESKI - CPF: 899.571.721-15 (ADVOGADO), ANA COSTA CARVALHO - CPF: 039.739.206-05 (AGRAVANTE), CARLOS ROBERTO DE SOUZA CARMONA - CPF: 222.321.177-15 (ADVOGADO), ADAIR CRISTOVAO DA ROCHA - CPF: 002.158.391-96 (AGRAVADO), CARLOS GONCALVES MUNIZ - CPF: 412.486.789-15 (AGRAVADO), ANDREA KARLA FREGATI RUSTICI - CPF: 264.891.248-74 (ADVOGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **NÃO PROVIDO, UNÂNIME.**

E M E N T A

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE RENOVAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA – MANUTENÇÃO DOS AGRAVADOS NA ÁREA ATÉ O JULGAMENTO DA LIDE – NÃO DEMONSTRAÇÃO DOS TERMOS DA 1ª NOTIFICAÇÃO – ARRENDAMENTO RURAL FIRMADO PELA AGRAVANTE COM TERCEIROS - MESMA ÁREA OBJETO DA PRESENTE DEMANDA – INADIMPLÊNCIA DOS



ARRENDATÁRIOS – SITUAÇÃO NÃO COMPROVADA – POSSIBILIDADE DE DANOS IRREPARÁVEIS AOS AGRAVADOS – LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ DA AGRAVANTE – ALTERAÇÃO DA VERDADE DOS FATOS - PEDIDO INDEFERIDO – AUSÊNCIA DE PREJUÍZO - RECURSO NÃO PROVIDO.

Comprovado que os arrendatários estão adimplentes e que o arrendador firmou outro contrato de arrendamento com terceiros, referente à mesma área objeto da demanda ora em análise, deve ser ratificada a decisão que concedeu a tutela antecipada para mantê-los na posse do imóvel até julgamento definitivo da lide.

Não havendo prejuízo decorrente da alteração da verdade dos fatos, não se justifica a condenação por litigância de má-fé.

RELATÓRIO

Agravo de Instrumento n. 1016411-55.2022.8.11.0000 de decisão da 2ª Vara Cível da Comarca de Campo Verde que, em Ação Declaratória de Renovação de Contrato de Arrendamento Rural, deferiu a tutela de urgência *“para determinar, até o final do julgamento da ação, a manutenção da posse da parte requerente sobre a área de terras objeto do contrato de arrendamento rural entabulado com a parte requerida, devendo ser observado, após finda a avença originária, os ditames convencionados pela demandada no negócio jurídico firmado com terceiros sem observância do direito de preferência”*.

A agravante alega que propôs Ação de Rescisão Contratual por falta de pagamento, em trâmite também na 2ª Vara de Campo Verde, e que os agravados não retiraram as soqueiras de algodão da área arrendada, em violação às cláusulas contratuais e às leis ambientais, fato constatado por ata notarial.

Aduz que o juízo se equivocou pois *“inexiste prazo final do contrato de arrendamento na data de 15/10/2028, como bem expresso ao Adendo 3º. do Contrato Principal, sendo notória a necessidade da revogação da liminar concedida”*, e além do mais os agravados foram devidamente notificados.

Registra que eles não apresentarem garantia real, como



convencionado na cláusula quinta, item 5.9, parágrafo único, e ainda ofereceram os produtos oriundos da área arrendada em garantia a vários credores.

Assinala o descumprimento de outras cláusulas contratuais.

Argui também que há inúmeros processos em trâmite contra os agravados e que firmaram Cédula de Produto Rural com diferentes fontes, no mesmo local de arrendamento (matrícula 8594), o que demonstraria a má-fé e autorizaria a rescisão da avença.

Efeito suspensivo indeferido ID. 140783789, págs. 01 a 03.

Na contraminuta os agravados pedem a condenação da agravante por litigância de má-fé visto que alterou a verdade dos fatos, afirmou em juízo que tem intenção de utilizar a terra para plantar e, no entanto, omitiu sobre o contrato de arrendamento com terceiros efetuado durante a vigência daquele que busca rescindir com eles - agravados (ID. 144141686, págs. 01 a 21).

É o relatório.

Des. Rubens de Oliveira Santos Filho

Relator

VOTO

Agravo de Instrumento da decisão prolatada em Ação Declaratória de Renovação de Contrato de Arrendamento Rural firmado em 26/04/2013, referente a 585,50 hectares da área localizada em Campo Verde-MT, matrícula 8598 do 1º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Comarca desse Município, de propriedade de Liana Mano de Carvalho e com usufruto da



agravante.

Na inicial da lide os agravados alegam que em 2019 começaram diversos desentendimentos por iniciativa do filho da agravante (Sinoblino), o qual tem interesse em tirá-los daquele local e inclusive ingressou com Ação de Despejo em que argumenta que eles, arrendatários, estariam inadimplentes.

Arguem que depois, em meados de outubro de 2019, tomaram conhecimento da existência de um contrato de arrendamento rural de várias matrículas, dentre as quais a do imóvel arrendado para eles (agravados), o qual anexaram aos autos (ID, 144141689, pág. 01).

Em 03/09/2013 as partes fizeram o 1º adendo para incluir o agravado Carlos Gonçalves Muniz como arrendatário; em 09/07/2015, o 2º, para diminuir a área arrendada para 500 hectares e prorrogar a vigência da avença para 15/08/2019; em 19/09/2017, o 3º, para prolongar esse prazo até 30/08/2023.

O recibo de 30/03/2022, assinado por **Liana Mano de Carvalho**, refere-se à quitação de 3000 sacas de soja, safra de 2021-2022, e nele consta **que não havia nenhuma pendência de arrendamento.**

Os agravados juntaram também o recibo subscrito pela ora agravante em 31/03/2022, dando quitação aos arrendamentos de soja da safra 2021-2022, e não havia nenhuma pendência até a mencionada data (ID. 144141690, págs. 02 e 03).

Vale ressaltar que os agravados trouxeram na contraminuta a *“manifestação de interesse na renovação do contrato particular de compromisso de arrendamento de imóvel rural para exploração agrícola”* firmada por Liana Mano de Carvalho (ID. 144141690, pág. 01).

Quanto ao fundamento de que os arrendatários ofereceram os produtos oriundos da área arrendada em garantia a vários credores, constata-se que o contrato lhes permitia a entrega em garantia do que foi ali produzido, desde que não afetasse as rendas devidas à arrendadora (ID. 139625663, pág. 04).

No que tange à alegação de que os agravados não retiraram as soqueiras de algodão (emaranhado de raízes que ficam na terra após a colheita da planta) da área arrendada, em violação às cláusulas contratuais e às leis



ambientais, eles informaram que os órgãos de fiscalização são muito rigorosos na inspeção de qualquer infração ambiental e NUNCA receberam qualquer tipo de sanção decorrente do fato noticiado pela agravante, estando em plena congruência com todos os deveres ambientais.

E mais, que tal fato é comprovado pela alta produtividade da terra após essa “constatação” e pela ausência de auto de infração ou reclamação de vizinhos nesse sentido. Além do mais, essa questão deverá ser devidamente apreciada na Ação de Rescisão.

Na realidade, a agravante, representada pelo seu filho, quando ingressou em juízo visando retomar o imóvel para uso próprio, já havia assinado contrato de arrendamento rural com terceiros, inclusive com reconhecimento de firma em Cartório.

Sobre o suposto envio da notificação devida aos agravados, esse documento não foi trazido aos autos, exceto a Tréplica à Contranscrição de 06/11/2018 (ID. 139625682, pág. 01).

Logo, além de não demonstrar os termos da primeira notificação aos agravados para atestar que lhes concedeu o direito de preferência, a retomada do imóvel neste momento poderia causar-lhes danos irreversíveis ou de difícil reparação.

Já os agravados comprovaram que a agravante alterou a verdade dos fatos quando disse que os arrendatários estavam inadimplentes - e que pretendia retomar o imóvel para uso próprio quando já havia assinado outro contrato de arrendamento rural com terceiros.

Por conseguinte, deve ser mantida a decisão que deferiu a tutela de urgência *“para determinar, até o final do julgamento da ação, a manutenção da posse da parte requerente sobre a área de terras objeto do contrato de arrendamento rural entabulado com a parte requerida, devendo ser observado, após finda a avença originária, os ditames convencionados pela demandada no negócio jurídico firmado com terceiros sem observância do direito de preferência”*.

Não há como condenar a agravante por litigância de má-fé visto que não foram demonstrados os danos processuais e a demanda não chegou ao



final.

Pelo exposto, nego provimento ao Recurso.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 09/11/2022

