



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000303508

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2051364-06.2025.8.26.0000, da Comarca de Limeira, em que é agravante J. POMPEO & CIA. LTDA. - EPP, são agravados GERTRUDES MARIA SILVEIRA e JOSÉ SILVEIRA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MONTE SERRAT (Presidente) E PAULO ALONSO.

São Paulo, 28 de março de 2025.

MARCOS GOZZO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº: 2051364-06.2025.8.26.0000

Agravante: J. POMPEO & CIA. LTDA. - EPP

Agravados: GERTRUDES MARIA SILVEIRA e OUTRO

Autos em primeiro grau nº: 1018726-78.2024.8.26.0320

Juiz Prolator da Decisão: Dr. RILTON JOSE DOMINGUES

2ª Vara Cível da Comarca de Limeira

VOTO Nº. 22731

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE DESPEJO EM DECORRÊNCIA DE VENCIMENTO DE CONTRATO C/C COBRANÇA DE ARRENDAMENTO COM PEDIDO DE LIMINAR. Contrato de arrendamento rural. Inadimplemento. Deferimento do despejo liminar. Argumentação quanto à existência de plantio no imóvel arrendado. Possibilidade de permanência do arrendatário até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita. Inteligência do art. 28 do Decreto nº 59.566/66. Evidente necessidade de revogação da liminar, até o estabelecimento do contraditório e dilação para a aferição das alegações.

Recurso provido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **J. POMPEO & CIA. LTDA. - EPP** contra a decisão que, nos autos da “Ação de Despejo em Decorrência de Vencimento de Contrato c/c Cobrança de Arrendamento com Pedido Liminar” ajuizada em seu desfavor por **GERTRUDES MARIA SILVEIRA e OUTRO**, deferiu o pedido liminar de despejo do agravante.

Em suas razões, o agravante argumenta que deve ser reformado o *decisum*, tendo em vista que o plantio existente no local arrendado possui um ciclo de um a dois anos para completa colheita, sendo assegurado, no Decreto nº 59.566/66, o direito em ultimar a colheita de todo o seu ciclo.

O recurso foi recebido apenas em seu efeito devolutivo (fl. 32).

Foi apresentada contraminuta às fls. 35-40.

É o breve relatório.

Passo ao voto.

Conforme relatado, cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão que deferiu a liminar de despejo nos autos da “Ação de Despejo em Decorrência de Vencimento de Contrato c/c Cobrança de Arrendamento com Pedido Liminar”, nos seguintes termos:

“Vistos.

Trata-se de ação de despejo agrário c.c. cobrança, na qual os autores postularam o despejo alegando falta de pagamento do contrato de arrendamento firmado entre as partes.

Ademais, não havendo interesse pela renovação do contrato de arrendamento rural com termo final em 16/10/2024, notificaram regularmente a arrendatária a respeito, a qual permaneceu inerte e se recusa a desocupar o imóvel.

Estando a possibilidade expressa no artigo 32, I, do Decreto nº 59.566/66 e tendo o arrendante feito a notificação premonitória dentro do prazo legal de até seis meses antes do vencimento do contrato, seu direito à retomada do imóvel é de rigor pelo que defiro a liminar pleiteada, decretando-se o despejo da ré do imóvel indicado, concedendo-lhe, entretanto, o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de expedição de mandado de despejo coercitivo.

Expeça-se mandado.

Cite-se o(a) requerido(a) para os termos da ação em epígrafe, cientificando-o que o prazo para apresentação de eventual contestação é de quinze dias úteis. A ausência de contestação implicará em revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Apresente citação é acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

Intime-se. (fl. 83 dos autos originários).”

Irresignada, a agravante argumenta que deve ser reformada a decisão, pois tem o direito de permanecer no imóvel arrendado até o final da colheita.

Desde logo, anote-se que, nos estreitos lindes do recurso interposto, o exame da matéria debatida se circunscreve à verificação da presença dos requisitos legais ensejadores, ou não, da medida liminar combatida, sob pena de inescusável supressão de instância na análise do pleito exordial.

Nesse passo, cumpre deixar desde logo assentado que, consoante o disposto no artigo 32 do Decreto nº 59.566/66:

“Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

III - **Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;**

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado

o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa” (Grifo acrescentado).

Ao ajuizar a presente demanda, os agravados alegaram que, em data de 17 de dezembro de 2019, formalizaram com o agravante o Instrumento Particular de Arrendamento Agrícola de uma área de terras com 20.000 m², ou 2,0 hectares, denominado Chácara Boa Vista, situado no Bairro Boa Vista.

Segundo a parte, ficou convencionado que o arrendamento teria uma duração de cinco anos, sendo que, em 16 de abril de 2024, os requerentes notificaram o representante legal do requerido, informando que não tinham mais interesse na renovação do contrato de arrendamento, dando as suas razões, bem como, informaram a existência de nova proposta de arrendamento, dando-lhe a preferência necessária na condição preço por preço.

Diante da inércia do requerido, em 21 de novembro de 2024, os requerentes novamente enviaram notificação anunciando o término do contrato, oportunidade em que concederam o prazo de trinta dias para que houvesse a desocupação do imóvel. Segundo os requerentes, o requerido mais uma vez se manteve inerte.

Com base nos fatos narrados e na notificação de fls. 58-69, o magistrado *a quo* deferiu a liminar de despejo.

Contudo, há fato que afasta, pelo menos nessa fase processual, o despejo do agravante. Por meio dos documentos de fls. 19-30, o recorrente demonstrou a existência de plantações/espécies na terra arrendada, as

quais não estão no momento de colheita.

Nos termos do art. 28 do Decreto nº 59.566/66: “Quando se verificar a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, **fica garantido ao arrendatário a permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita**” (Grifo acrescentado).

Destaco que os agravados não se desincumbiram do ônus de comprovar a alegação de que as culturas foram plantadas no prazo da notificação, quando o agravante supostamente já conhecia o seu interesse em não renovar o contrato.

Assim, em princípio, o agravante tem o direito de permanecer no imóvel objeto de contrato, fazendo-se necessária a revogação da ordem de despejo.

Ao julgar caso semelhante, este e. Tribunal assim decidiu:

“CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PLANTAÇÃO DE CANA-DE-AÇÚCAR. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. PEDIDO CONTRAPOSTO DE DESPEJO. VENDA DA SAFRA NO CURSO DO PROCESSO, COM O DEPÓSITO DO PREÇO NOS AUTOS. POSTERIOR LEVANTAMENTO DO DINHEIRO, PELOS RÉUS, MEDIANTE CAUÇÃO REAL. - Direito da arrendatária à ultimação da colheita ao término do prazo do arrendamento rural, pois tal safra já se encontrava pendente. Previsão legal reproduzida no contrato das partes, tratando-se de direito potestativo da arrendatária. - Contrato que não ficou resolvido pela mora da arrendatária, que não evoluiu para inadimplemento. Valores, ademais, incluídos em plano de recuperação judicial da arrendatária. - Direito da arrendatária a obter o produto da venda da cana-de-açúcar já colhida pelos réus. Sentença reformada, reconhecendo-se o crédito da arrendatária no tocante ao preço obtido com a venda da safra/2011, preservando-se a atual situação possessória. - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0001789-72.2011.8.26.0673; Relator (a): Edgard Rosa; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Flórida Paulista - Vara Única; Data do Julgamento: 15/05/2013; Data de Registro: 15/05/2013).”

Pelo exposto, **DOU PROVIMENTO** ao recurso para revogar a liminar de despejo deferida na instância de origem.

MARCOS GOZZO
Relator