



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000369373

DECISÃO MONOCRÁTICA Nº 12.617

Agravo de Instrumento Processo nº 2319852-63.2024.8.26.0000
Relator(a): ANA LUIZA VILLA NOVA
Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado
Comarca: Itararé
Agravante: Darciso Pereira Ramos
Agravada: Sonia Gonçalves
Juiz(a): Cassiano Gomes Zimmermann

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a r. decisão de fl. 305 dos autos originários que, em ação de despejo, deferiu a antecipação da tutela, e determinou a desocupação do imóvel em quinze dias.

Em suas razões recursais, o agravante diz, em síntese, que firmou contrato de arrendamento rural em 01/08/2018 com o então proprietário da Fazenda Gorocaia, Sr. Gino Antonio Cesaro, instrumento que previa expressamente a possibilidade de renovação automática, desde que não houvesse notificação formal da intenção de não renovar com antecedência mínima de seis meses, conforme estipulado pelo Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e pelo Decreto nº 59.566/66. O contrato possuía prazo de cinco anos e foi executado de forma regular e contínua até



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

31/07/2023.

Afirma que, durante toda a vigência contratual, cumpriu integralmente suas obrigações, tanto pecuniárias quanto administrativas, promovendo investimentos consideráveis na estrutura e no cultivo da propriedade, inclusive mediante subarrendamento autorizado contratualmente. Aduz que a ausência de qualquer manifestação dos herdeiros do arrendador acerca da intenção de não renovar o contrato implica sua automática prorrogação por igual período, em observância ao disposto no artigo 95, inciso IV, da referida legislação agrária.

Argumenta que a parte agravada, ao assumir a titularidade do espólio, passou a adotar condutas arbitrárias e ilegítimas, consistentes em ameaças, invasões e tentativas unilaterais de desocupação do imóvel, sem o prévio esgotamento das vias judiciais adequadas. Menciona que ingressou com ação de turbação c.c. pedido de manutenção de posse e reconhecimento da renovação automática do contrato, processo este que está em trâmite recursal perante o E. Tribunal de Justiça de São Paulo, ainda sem trânsito em julgado, o que inviabilizaria a execução de medida extrema como o despejo.

Refere que a r. decisão agravada desconsiderou o caráter protetivo da legislação agrária e a estabilidade necessária às relações contratuais de natureza rural, especialmente aquelas que envolvem exploração agrícola de longo prazo. Alega que a área objeto do contrato está



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atualmente em fase de plantio, sendo explorada em regime de subarrendamento, motivo pelo qual a retirada forçada comprometeria não apenas a produção em curso, mas também o sustento de trabalhadores e o retorno de investimentos realizados.

Assevera que, mesmo diante do litígio em curso, jamais deixou de cumprir os compromissos assumidos e que, ao contrário, vem sendo reiteradamente prejudicado por atos de turbação praticados pelos sucessores do arrendador. Menciona que a agravada e seus herdeiros ingressaram na propriedade sem autorização, proferindo ameaças e obstaculizando o pleno exercício da posse legítima, o que representa grave violação à boa-fé objetiva, à função social do contrato e à segurança jurídica.

Diz que o despejo, se consumado antes do julgamento definitivo da ação possessória, causará prejuízos irreversíveis, afetando inclusive terceiros que detêm contratos legítimos com o agravante, como o subarrendatário, atualmente responsável por lavouras implantadas na área litigiosa. Argumenta que tal circunstância agrava a urgência da concessão do efeito suspensivo, por envolver colheita e safras em andamento, cuja perda inviabilizaria a recuperação econômica do investimento.

Requer a concessão de efeito suspensivo, com o fim de suspender os efeitos da liminar de despejo concedida na origem, garantindo a permanência do agravante na posse da área arrendada até decisão final sobre a validade e vigência do contrato. Ao final, postula o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

provimento do recurso, a fim de que a r. decisão agravada seja reformada (fls. 01/14).

O pedido de atribuição de efeito suspensivo foi deferido a fls. 47/48.

Houve apresentação de contraminuta a fls. 52/65.

É o relatório.

A superveniente decisão proferida a fls. 410/411 dos autos originários reconheceu a prejudicialidade externa entre as demandas e determinou a suspensão do trâmite da ação de despejo até o trânsito em julgado do Acórdão que julgou o recurso interposto na ação declaratória de renovação automática de contrato de arrendamento rural (processo nº 1001955-85.2023.8.26.0279). Tal medida decorreu do reconhecimento da interdependência lógica e jurídica entre os dois processos, uma vez que a subsistência da liminar de despejo está diretamente condicionada ao exame da validade e eficácia da renovação contratual discutida e já decidida na ação possessória.

Observa-se que o Acórdão que julgou o recurso naquela ação, reformou integralmente a r. sentença de improcedência, reconhecendo que a notificação pessoal da intenção de não renovar o contrato



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de arrendamento foi realizada de maneira intempestiva, em flagrante descumprimento do prazo legal mínimo de seis meses previsto no artigo 95, inciso IV, da Lei nº 4.504/64. O julgado declarou que a comunicação tardia não teve o condão de afastar o direito à renovação automática do contrato, razão pela qual se impôs a manutenção do arrendatário na posse do imóvel até o término do novo prazo contratual, fixado em decorrência da prorrogação tácita.

Nesse cenário, restou configurada a perda superveniente de objeto do presente agravo de instrumento, cujo escopo era, precisamente, atacar a r. decisão que ordenara o despejo liminar. Como a ordem de desocupação atualmente está suspensa, em virtude do reconhecimento da renovação contratual e da consequente ilegitimidade da retomada forçada do imóvel, não subsiste mais a utilidade ou necessidade da análise do presente recurso. A medida combatida já não produz efeitos concretos, tampouco ameaça o direito do agravante à posse da área arrendada.

Assim, eventual reavaliação da medida liminar e a possibilidade de nova concessão pelo Juízo *a quo* constituiriam nova decisão, passível de impugnação autônoma por meio de outro agravo de instrumento.

Dessa forma, verifica-se a perda superveniente do objeto do presente recurso, pois inexiste decisão vigente passível de reforma nesta instância recursal. A suspensão do processo na origem impede



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a produção de efeitos da liminar anteriormente deferida, tornando inócua qualquer discussão sobre sua validade ou sobre os fundamentos invocados pelo agravante.

À vista do exposto, por decisão monocrática, com fundamento nos artigos 932, inciso III, do Código de Processo Civil, **JULGO PREJUDICADO** o recurso, pela perda de objeto.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

ANA LUIZA VILLA NOVA
Relatora