



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000424241

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046978-30.2025.8.26.0000, da Comarca de Itirapina, em que são agravantes ANTONIO AOCIVILDE MONTEBELLO, ANTONIO AOCIVILDE MONTEBELLO JUNIOR, JULIANA CRISTINA MONTEBELLO BERTIN, CAMILA MONTEBELLO e DANIEL ANTONIO MONTEBELLO, é agravado PAULO SERGIO MARÇAL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento nº 2046978-30.2025.8.26.0000

Agravantes: Antonio Aocivilde Montebello, Antonio Aocivilde Montebello Junior, Juliana Cristina Montebello Bertin, Camila Montebello e Daniel Antonio Montebello

Agravado: Paulo Sergio Marçal

Interessados: Jonas Moraes Queiroz e Ailton Moisés Xavier Fiorentin

Comarca: Foro de Itirapina (Vara Única)

Agravo de Instrumento. Despejo. Imóvel Rural. Decisão que indeferiu a liminar. Insurgência dos autores. Não acolhimento. Pretensão de imediata desocupação do imóvel cedido em arrendamento rural devido ao inadimplemento dos valores mensais ajustados. Descabimento. Complexidade da matéria fática que aconselha exame mais aprofundado. Ausência dos requisitos previstos nos arts. 300, 560 a 562, todos do CPC. Fatos que demandam dilação probatória. Perícia judicial designada que ainda não foi concluída. Recurso não provido.

Voto nº 31986

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 618/619, proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Leonardo Christiano Melo, nos autos da ação de despejo, que indeferiu novo pedido de liminar.

Recorrem os Autores.

Alegam que estão satisfeitos os requisitos

legais para concessão da liminar, em razão do inadimplemento do débito e da ausência de repasse do produto da venda de eucaliptos, que deveria ter sido partilhado entre arrendante e arrendatário. Sustentam que o fato de haver discussão a respeito da rescisão do contrato não impede a concessão da liminar, sendo suficientes o inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes (art. 92 § 6º do Estatuto da Terra) e o término do contrato de arrendamento. No que diz respeito a notificação antecedente, alegam que não é requisito necessário para concessão do despejo, além de não se enquadrar na hipótese dos autos. Acrescentam que o réu não tem direito a retenção das benfeitorias, em razão da expressa previsão contratual, nesse sentido. Além do mais, eventual direito a que tiver poderá ser descontado dos valores por estes devidos. Destacam, ainda, a existência de fato superveniente, qual seja, o fim do contrato entabulado entre as partes. Pedem a concessão da tutela de urgência ou de evidência, ante a probabilidade do direito invocado.

Recurso processado sem a concessão do efeito
ativo.

Contraminuta apresentada (fls. 22/30).

Custas – fls. 13/14.

É o relatório.

Consta dos autos que Antonio Aocivilde Montebello, Antonio Aocivilde Montebello Junior, Juliana Cristina

Montebello Bertin, Camila Montebello e Daniel Antonio Montebello ajuizaram ação de despejo em face de Paulo Sergio Marçal, alegando que firmaram contrato de arrendamento mercantil em 01/08/2019, referente a área de terra no total de 125,2 da Fazenda Pirapitinga, bem como as instalações e benfeitorias, para o cultivo e manutenção de eucaliptos, pastagem e implantação de piscicultura, pelo prazo por 5 (cinco) anos. No entanto, encontra-se o arrendatário inadimplente com relação a parcela vencida desde 08/2019.

Indeferida a liminar (fls. 46/48 e 100).

O réu ofereceu contestação (fls. 106/120), seguido da réplica (fls. 157/180).

Às fls. 266/268, foi deferido, dentre outros, a produção de prova pericial para apurar a quantidade de eucalipto existente antes do corte, o total cortado e a quantidade que ainda permanece no imóvel, bem como verificação das benfeitorias realizada pelo réu, além da produção de prova pericial grafotécnica.

Laudos juntado às fls. 380/439 e 505/525.

Os autores renovavam o pedido de despejo (fls. 550/508), porém, indeferido (fls. 607).

Manifestação do réu às fls. 610/613.

Sobreveio a decisão agravada, a seguir transcrita:

“1) Quanto ao pedido de tutela de urgência de fls. 550/558, mantenho a decisão de fls. 607.

Embora o término do prazo seja fato superveniente relevante, não é suficiente, por si só, para fundamentar o despejo em tutela antecipada quando há complexa discussão judicial em curso sobre a própria rescisão contratual, em que se discute a venda de eucaliptos e benfeitorias realizadas pelo requerido, com provas periciais ainda pendentes de homologação.

Em que pese o despejo pelo fim do prazo de vigência do contrato de arrendamento esteja expressamente previsto no art. 32, I, do Estatuto da Terra, deve-se observar que a notificação para fins de impedir a renovação automática do contrato deve ser realizada 06 meses antes pelo arrendador, conforme art. 22, caput e 1º, do mesmo diploma legal, o que não ocorreu no caso, visto que a notificação específica para tal questão foi realizada em julho de 2024, mesmo mês do fim do contrato.

De qualquer modo, há questões anteriores ao término de vigência de contrato, que estão pendentes de deliberação de maneira exauriente nestes autos, as quais seriam suficientes para fundamentarem o despejo pretendido.

Vale mencionar que o art. 493 do CPC estabelece que no que tange aos fatos supervenientes constitutivos, modificativos ou extintivos do direito que possam influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-los em consideração no

momento do julgamento.

Deste modo, a solução mais cautelosa, no caso, é aguardar a conclusão da instrução probatória para análise conjunta de todas as questões, preservando tanto os direitos do proprietário quanto as garantias do arrendatário previstas na legislação específica.

Sendo assim, indefiro a tutela de urgência para despejo da parte requerida no curso deste processo.

2) No tocante às perícias realizadas, considerando as impugnações apresentadas, determino:

2.1) Intime-se o perito Eng. Ailton Moises Xavier Fiorentin para esclarecimentos sobre as impugnações de fls. 455/469 e 470/501;

2.2) Intime-se o perito Jonas Moraes Queiroz para esclarecimentos sobre a impugnação de fls. 545/548, esclarecendo especificamente quais documentos oficiais foram utilizados como padrão de confronto na perícia grafotécnica realizada.

Com a vinda das manifestações dos peritos, dê-se vista às partes pelo prazo comum de 15 dias.

2.3) Os honorários periciais serão levantados após prestados todos esclarecimentos, com a conclusão dos trabalhos.

3) Observo que até o momento não houve deliberação quanto à designação da audiência de instrução para oitiva de testemunhas deferida no item 5 de fls. 266/268.

Assim, renovo prazo de 10 dias, concedido no item 05 da decisão de fls. 266/268, para que as partes manifestem se permanece o interesse na oitiva das testemunhas arroladas às fls. 180 e

264, apresentando, número de contato eletrônico via Whatsapp e/ou e-mail das testemunhas arroladas que residam fora desta Comarca, para oitiva por meio virtual. A oitiva das testemunhas residentes nesta Comarca serão ouvidas presencialmente.

Caberá à parte interessada providenciar o comparecimento das testemunhas arroladas, salvo requerimento expresso e justificado, quando do depósito do rol.

Por fim, tornem conclusos para deliberação sobre a homologação das perícias e designação da audiência de instrução.” (fls. 618/619)

Razão não assiste à parte Agravante.

De fato, o Código de Processo Civil regula a tutela provisória nos artigos 294 a 311, prevendo medidas de caráter satisfativo ou cautelar, consoante o artigo 300, do CPC:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.” Destaquei

Já tutela da evidência, prevista no art. 311, do mesmo diploma processual, e é concedida nos seguintes termos:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I - ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II - as alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documentalmente e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;

III - se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV - a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.”

Pois bem, a concessão liminar está restrita às hipóteses dos incisos II e III e, com relação as hipóteses I e IV,

dependem, conforme acima transcrito, do ingresso do réu nos autos.

No caso dos incisos I e IV, não se verifica, ao menos em uma análise perfunctória, abuso de direito ou propósito protelatório da parte contrária, além do mais, o réu defende o pagamento dos alugueres, colacionando aos autos recibos.

Com efeito, além do pagamento dos aluguéis, as partes estabeleceram na cláusula 8ª do contrato de arrendamento, a divisão na proporção de 50%, do produto da venda de eucaliptos.

No caso, justamente diante dessa controvérsia, entendeu, acertadamente, o nobre magistrado pela necessidade de maior investigação dos elementos de prova produzidos, antes que possa emitir seguro juízo de valor acerca dos temas suscitados.

De modo que o despejo poderá causar ainda mais tumulto processual, considerando que a perícia sequer foi concluída, além de ser necessário melhor apuração a respeito do término dos trabalhos referente à colheita (art. 28 do Decreto nº 59.566/66).

Não obstante isso, não se pode conferir a tutela, seja o pedido fundado em urgência ou evidência, se houver risco fundado na irreversibilidade da medida

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relatora