

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.277.085 - AL (2011/0215120-2)

RELATOR : MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
RECORRENTE : JOÃO DE MELO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : DOUGLAS RUY DE ALMEIDA - AL005234
RECORRIDO : MARIA JOSE DE ALMEIDA PAULINO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA ELENA MELO DE SERQUEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ESTÁCIO DA SILVEIRA LIMA E OUTRO(S) - AL004814
CARLA PATRÍCIA VERAS SILVER - AL005985

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO AGRÁRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO. ARRENDATÁRIO. SEIS MESES ANTERIORES. AUSÊNCIA. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA. NORMA COGENTE. ESTATUTO DA TERRA. MODIFICAÇÃO PELAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO.

1. O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática.

2. As partes não podem estabelecer forma alternativa de renovação do contrato, diversa daquela prevista no Estatuto da Terra, pois trata-se de condição obrigatória nos contratos de arrendamento rural.

3. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.

4. Não realizada a notificação no prazo legal, tem-se o contrato como renovado.

5. Recurso especial provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos, em que são partes as acima indicadas, decide a Terceira Turma, por unanimidade, dar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrighi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 27 de setembro de 2016(Data do Julgamento)

Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA
Relator

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.277.085 - AL (2011/0215120-2)

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): Trata-se de recurso especial interposto por João de Melo Silva e outro impugnando acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça de Alagoas assim ementado:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. APELAÇÃO INTERPOSTA POR JOÃO DE MELO SILVA E OUTRO. PRELIMINARES. PREJUDICIAIS DE MÉRITO. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM E IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO AFASTADAS POR UNANIMIDADE. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA AFASTADA POR MAIORIA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO PACTA SUNT SERVANDA. DESCUMPRIMENTO CONFIGURADO. PRÁTICA DE ESBULHO. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. UNANIMIDADE.

1. As subscritoras da ação originária são as únicas herdeiras da falecida e, por via de consequência, as representantes legais do espólio;

2. As cláusulas inseridas no contrato foram pactuadas dentro dos limites legais, imperando, sobremaneira, o Princípio da Força Obrigatória.

3. Em que pese o ordenamento jurídico permitir a validade de acordos verbais, vigora, nesta relação, o contrato escrito celebrado entre as Partes. Segundo Orlando Gomes, 'essa força obrigatória, atribuída pela lei aos contratos, é pedra angular da segurança do comércio jurídico'.

4. Precedentes do STJ.

5. Recurso conhecido e improvido. Maioria de votos.

APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ DE ALMEIDA PAULINO. RECURSO NÃO CONHECIDO. MANIFESTA INTEMPESTIVIDADE. UNANIMIDADE.

1. A parte tomou ciência da decisão dos embargos de declaração no dia 20 de outubro de 2009, tendo interposto recurso de Apelação via protocolo postal no dia 4 de novembro do mesmo ano. Em que pese ter atravessado o recurso no último dia do prazo, o fez fora do expediente forense, mais precisamente às 15:42 horas, conforme comprovante de protocolo acostado à fl. 264v.

2. Recurso não conhecido diante de sua manifesta intempestividade. Unanimidade" (fls. 345/346, e-STJ).

Os embargos declaratórios foram rejeitados (fls. 381/383, e-STJ).

Os recorrentes sustentam, além de divergência jurisprudencial, violação dos arts. 12 e 402, I, do Código de Processo Civil de 1973 e 92, § 8º, e 95, IV e V, da Lei nº 4.505/64. Apontam a ocorrência de flagrante cerceamento de defesa, pois foi indeferido o pedido para oitiva de testemunhas, indispensável para comprovação da existência de contrato verbal. Ressaltam, ademais, que o Estatuto da Terra permite a prova oral para demonstrar a existência de contrato de arrendamento rural. Sustentam, ainda, serem as autoras partes ilegítimas para figurar no polo ativo da ação, pois caberia ao espólio, enquanto não encerrado o inventário, a propositura da demanda.

Superior Tribunal de Justiça

Afirmam, ademais, que estando sua posse justificada por contrato de arrendamento rural, a retomada do imóvel deveria ser feita por ação de despejo e não por via de ação possessória.

Ressaltam que o contrato primitivo tinha vigência de 8 (oito) anos, o que, de acordo com o art. 95, II, da Lei nº 4.504/64, implica que possa ser tido como por prazo indeterminado, o que exige a realização de notificação prévia para retomada do bem.

Aduzem que, conforme o art. 95, IV e V, do referido Estatuto, a falta de notificação acarreta a renovação automática do contrato, apontando como paradigmas o AgRg no AG 1.175.676/MG e o REsp 23.333/RJ.

Requerem o provimento do recurso especial para que seja declarada a carência de ação, ou alternativamente, determinada a oitiva de testemunhas, com a revogação do provimento antecipatório.

Contrarrazões apresentadas às fls. 450/497 (e-STJ). O recorrido afirma não ter havido cerceamento de defesa, pois, de acordo com cláusula do contrato de arrendamento mercantil, sua renovação dependeria da manifestação por escrito dos arrendatários, que não ocorreu, sendo desnecessária a prova testemunhal. Ademais, não é possível a utilização de prova exclusivamente testemunhal para demonstrar a existência de contratos cujo valor não excede o décuplo do maior salário mínimo.

Afirma ter sido a ação proposta antes de requerido o inventário, razão pela qual não se pode falar em ilegitimidade ativa das herdeiras, questão, de todo modo, já superada.

Assevera, por outro lado, ser a ação de imissão na posse meio hábil para reivindicar o bem, por sua natureza petitória. Esclarece que o contrato de arrendamento teve vigência apenas até 22.6.2006, portanto, não seria o caso de falar em despejo.

Assinala, ainda, que referido contrato foi firmado por prazo certo de 8 (oito) anos, não havendo necessidade de notificação prévia para seu término, providência típica dos contratos por prazo indeterminado.

Ressalta estarem os recorrentes em débito desde que passaram a deter a posse injusta do imóvel, deixando de pagar o valor do arrendamento relativo às safras de 2006/2007, 2007/2008, 2008/2009, 2009/2010 e 2010/2011, no valor equivalente a 490 (quatrocentos e noventa) toneladas de cana-de-açúcar por cada safra.

Requer que o recurso especial não seja conhecido em virtude da incidência da

Superior Tribunal de Justiça

Súmula nº 7/STJ e, caso superado o óbice, entende ser o caso de não provimento.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.277.085 - AL (2011/0215120-2)

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA (Relator): O recurso merece prosperar.

Cuida-se, na origem, ação de imissão de posse proposta por Maria Benedita Melo Moreira e outras contra João de Melo Silva e outro, afirmando, em apertada síntese, que os réus detêm injustamente a posse do imóvel objeto da lide, pois o contrato de arrendamento rural ajustado com a falecida mãe das autoras, pelo prazo determinado de 8 (oito) anos, encerrou-se em 22.6.2006.

A ação foi julgada parcialmente procedente para determinar a imissão das autoras na posse do imóvel, decisão confirmada, por maioria, pelo Tribunal de Justiça do Estado de Alagoas.

Afirmam os recorrentes ter sido o contrato renovado verbalmente com a falecida arrendadora antes de seu encerramento, fato presenciado por terceiros. Assim, sustentam ser indispensável a oitiva de testemunhas para fazer prova do alegado. Ressaltam que o Estatuto da Terra, no art. 92, § 8º, permite prova oral para demonstrar a existência do contrato de arrendamento rural.

O juízo de primeiro grau afastou a necessidade de produção de prova testemunhal sob o fundamento de que o contrato firmado entre as partes possuía regulamentação própria acerca da forma de prorrogação, a qual previa a manifestação por escrito dos arrendatários um ano antes do término do contrato. Veja-se o seguinte trecho da sentença:

"(...)

A Cláusula citada descreve de forma explícita, clara, que havendo interesse dos arrendatários na prorrogação do arrendamento, deverão se manifestar por escrito um ano antes do término do contrato, sob pena de não o fazendo, o imóvel ser entregue a arrendante com o término do corte da cana relativa a última safra.

O ponto controvertido da presente demanda diz respeito apenas a prorrogação ou não do contrato de arrendamento e a partir da determinação desse ponto pelo julgador, nada mais restará de controvérsia.

Reza na exordial e também nos documentos de fls. 21/24, que as autoras, com a transmissão automática da propriedade para as mesmas em face do falecimento de sua genitora Maria José de Almeida Paulino, subscreveram as cartas de fls. 21/24 e dirigidas aos arrendatários, informando que não havia sido renovado o contrato objeto desta ação e a posse do imóvel Genipapeiro Comprido fosse devolvida às proprietárias no prazo de cinco dias"(fl. 112, e-STJ).

Superior Tribunal de Justiça

Os recorrentes insistem, porém, na afirmação de que o Estatuto da Terra permite, em seu art. 92, § 8º, o uso de prova testemunhal para prova do contrato de arrendamento rural, tendo ocorrido, no caso, a renovação do contrato de forma verbal.

Algumas ponderações precisam ser feitas antes da análise da ocorrência de cerceamento de defesa.

Inicialmente, a Lei nº 4.505/64, no art. 95, IV e V, prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo contratual para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática. O dispositivo legal tinha a seguinte redação à época dos fatos:

"Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

(...)

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até seis meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação das propostas existentes. Não se verificando a notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o locatário, nos trinta dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

V - os direitos assegurados no inciso anterior não prevalecerão se, no prazo de seis meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou através de descendente seu;"

A respeito da aplicação do dispositivo legal, o seguinte precedente:

"ARRENDAMENTO RURAL. NÃO EFETUADA A NOTIFICAÇÃO PREVISTA NOS ITENS IV E V DO ART. 95 DO ESTATUTO DA TERRA, TEM-SE O CONTRATO POR RENOVADO."

(REsp 72.461/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 10/06/1997, DJ 18/08/1997, p. 37860)

Transcreve-se, também, doutrina de Silvia Opitz e Oswaldo Opitz:

"(...)

Se, findo o prazo do arrendamento, o arrendatário continuar na posse do imóvel, sem oposição do proprietário, presumir-se-á renovado o arrendamento, em face do ET (Estatuto da Terra) e seu Regulamento? A resposta é afirmativa, porque somente a notificação é que impede a renovação automática. Na ausência de notificação, o contrato considerar-se-á automaticamente renovado para o arrendador, mas não para o arrendatário, que tem o prazo de trinta (30) dias para manifestar sua desistência, a partir do término da notificação (Regulamento, art. 22, § 1º)." [in: Curso Completo de Direito Agrário. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 402]

Superior Tribunal de Justiça

A questão que se põe, então, é saber se as partes podem estabelecer outra forma de renovação do contrato, diversa daquela prevista no Estatuto da Terra. O artigo 95, em seu inciso XI, traz a seguinte previsão (redação da norma à época dos fatos):

"Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

(...)

XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

a) limites dos preços de aluguel e formas de pagamento em dinheiro ou no seu equivalente em produtos colhidos;

b) prazos mínimos de locação e limites de vigência para vários tipos de atividades agrícolas;

c) bases para as renovações convencionadas;

d) formas de extinção ou rescisão;"

O Decreto- Lei nº 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra, traz a seguinte previsão:

" Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947-66):

...

IV - Bases para as renovações convencionadas seguido o disposto no artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra e art. 22 deste Regulamento.

V - Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento;"

De acordo com o que se depreende da norma, a previsão de renovação do contrato de arrendamento rural deve seguir o disposto no art. 95, IV e V, da Lei nº 4.504/64, que, como visto, exige que o arrendante notifique o arrendatário, sob pena de prorrogação automática do contrato.

Na lição de José dos Santos Pereira Braga:

"(...)

Por razões de inegável interesse público, o Estatuto da Terra fixa condições obrigatórias irrenunciáveis para os contratos de arrendamento. Deixando à regulamentação o complemento necessário, o legislador ditou cláusulas que devem ser tidas como existentes e pactuadas em todos os contratos de arrendamento, escritos ou verbais (art. 95, inciso IX).

As condições impostas às partes, por força de lei, consubstanciam as seguintes restrições à autonomia da vontade: a) limites de preços de aluguel e forma de pagamento em dinheiro ou seu equivalente em produtos colhidos; b) prazos mínimos de locação e limites de vigência para os vários tipos de atividades agrícolas; c) bases para as renovações convencionadas; d) formas de

Superior Tribunal de Justiça

extinção ou rescisão; e) direito e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas." [in: Direito Agrário Brasileiro. Coord. Raymundo Laranjeira. São Paulo: LTr, 1999, pág. 346]

Vale lembrar, nessa linha, que a interpretação do contrato agrário deve se balizar pelo regramento específico, visando a tutela da função social da propriedade, conforme já consignado no julgamento do REsp 1.455.709/SP, que guarda a seguinte ementa:

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. PRAZO MÍNIMO DE VIGÊNCIA. CINCO ANOS. AFASTAMENTO. CONVENÇÃO DAS PARTES. NÃO CABIMENTO.

1. Trata-se de recurso especial interposto em autos de ação de despejo cumulada com perdas e danos na qual se discute a possibilidade de as partes firmarem contrato de arrendamento rural com observância de prazo inferior ao mínimo legal.

2. Os elementos de instabilidade no campo, caracterizados principalmente pela concentração da propriedade rural e pela desigualdade econômica e social em relação aos pequenos produtores, demandaram produção legislativa destinada a mitigar esses entraves e a estimular a utilização produtiva da terra, de forma justa para as partes envolvidas.

3. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população.

4. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes.

5. O contrato de arrendamento rural destinado à pecuária de grande porte deve ter duração mínima de 5 (cinco) anos. Inteligência dos arts. 95, inciso XI, alínea 'b', da Lei nº 4.504/1964; 13, incisos II e V, da Lei nº 4.947/1966 e 13, inciso II, alínea 'a', do Decreto nº 59.566/1966.

6. Recurso especial provido.

(REsp 1.455.709/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 13/05/2016)

Na hipótese dos autos, não foi realizada a notificação do arrendatário no prazo de 6 (seis) meses anterior ao fim do contrato, como se observa das alegações das recorridas em contrarrazões:

(...)

Nesse caso, não existia a necessidade da Arrendadora informar aos Recorrentes, com antecedência mínima de 06 (seis) meses, acerca da vontade da mesma em rescindir o citado Contrato de Arrendamento, pois aqueles já tinham ciência do término de tal Contrato - 22/06/2006 - além do mais, esses é que tinham a obrigação de enviar por escrito à Arrendadora a intenção de renovar tal Contrato, o que não fizeram.

(...)

Superior Tribunal de Justiça

As Notificações extrajudiciais enviadas pelas filhas da Sra Maria José de Almeida Paulino aos Recorrentes não tiveram o condão de cumprir o disposto nos incisos IV e V do artigo 95 da Lei nº 4.505/64, mas tiveram por objetivo apenas informar aos Recorrentes que, caso os mesmos não saíssem da Posse do imóvel rural citado de forma pacífica, seriam tomadas as medidas judiciais cabíveis para retirá-los dessa Posse, e as mesmas foram subscritas por advogado com Poderes para representar aquelas, conforme Procuração de folhas 225-TJ”(fl. 468, e-STJ).

Nesse contexto, independentemente da existência de ajuste verbal com a falecida arrendante, com a ausência de notificação dos arrendatários no prazo previsto em lei, o contrato foi prorrogado automaticamente, conforme com o disposto no art. 95, IV e V, do Estatuto da Terra, o que determina a improcedência do pedido de imissão na posse.

A propósito:

"ARRENDAMENTO RURAL. ALEGAÇÃO DE JULGAMENTO EXTRA PETITA: PRAZO E PREÇO.

- Limitação imposta pelo julgado, na verdade uma simples observação, que não ofende as regras dos arts. 128, 264 e 460 do CPC.

- Aplicação, por analogia, do art. 16, § 1º, do Dec. nº 59.566, de 14.11.66, quanto à incidência da correção monetária. Inexistência de contrariedade à norma de lei federal. Fundamentos expostos pela decisão recorrida que, de resto, não foram objeto de impugnação por parte dos recorrentes.

- Declarada a ineficácia da notificação dirigida pelos arrendadores ao arrendatário, considera-se o contrato renovado automaticamente. A renovação importa em nova vigência do contrato com todas as suas cláusulas, inclusive a concernente ao prazo, que permanece determinado.

Recurso especial conhecido, em parte, mas improvido. "

(REsp 56.067/PR, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/1999, DJ 29/11/1999)

ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. NOTIFICAÇÃO. PRAZO. ART. 95, IV E V, DA LEI 4.504/64. RECURSO PROVIDO.

I - O PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL RURAL, DESEJANDO RETOMA-LO DEVE NOTIFICAR O ARRENDATÁRIO DE TAL PROPÓSITO ATE SEIS (06) MESES ANTES DO VENCIMENTO DO CONTRATO.

II - REALIZADA A MENCIONADA NOTIFICAÇÃO AO DESABRIGO DA RESPECTIVA NORMA DO 'ESTATUTO DA TERRA', IMPÕE-SE CONSIDERA-LA EXTEMPORANEA, COM O CONSEQUENTE RECONHECIMENTO DE CARENIA DA AÇÃO DE DESPEJO.

III - O JUIZ, NO EXERCICIO DA SUA FUNÇÃO JURISDICIONAL, NÃO DEVE CONCORRER PARA A INSTABILIDADE DAS RELAÇÕES JURIDICAS ENTRE AS PARTES.

(REsp 23.333/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 29/06/1992, DJ 10/08/1992)

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial para julgar improcedentes

Superior Tribunal de Justiça

os pedidos iniciais.

Invertam-se os ônus sucumbenciais.

É o voto.

**CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2011/0215120-2 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.277.085 / AL**

Números Origem: 20090020614000100 20090020614000200 41070001538

PAUTA: 27/09/2016

JULGADO: 27/09/2016

Relator

Exmo. Sr. Ministro **RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MARCO AURÉLIO BELLIZZE**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **FRANKLIN RODRIGUES DA COSTA**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOÃO DE MELO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : DOUGLAS RUY DE ALMEIDA - AL005234
RECORRIDO : MARIA JOSE DE ALMEIDA PAULINO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARIA ELENA MELO DE SERQUEIRA - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : ESTÁCIO DA SILVEIRA LIMA E OUTRO(S) - AL004814
CARLA PATRÍCIA VERAS SILVER - AL005985

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse - Imissão

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Terceira Turma, por unanimidade, deu provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze (Presidente), Moura Ribeiro, Nancy Andrichi e Paulo de Tarso Sanseverino votaram com o Sr. Ministro Relator.