



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

Processo: 1801-65.2014.811.0005 (código: 93946)

VISTO/EM

ADRIANO XAVIER PIVETTA, qualificado nos autos, propõe **AÇÃO ORDINÁRIA C/C PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA** em desfavor de *LUIZ JORGE PICCINI, CERLY CARDOSO PICCINI e LEANDRO MUSSI*, todos qualificados nos autos, requerendo, em síntese, tutela jurisdicional específica e demais corolários de regência, colacionando nos autos a documentação legal necessária.

Dessarte, preenchidos os requisitos legais do artigo 282 *et seq* do CPC, forte no artigo 285 do mesmo Código Instrumental Civil, RECEBO a petição inicial *sub examine*, que tramitará segundo o rito comum ordinário *ut art.* 274 do CPC.

Determino a regular CITAÇÃO das partes requeridas, a qual se dará nas formas e prazos do artigo 213ss do CPC, para tanto, em sendo necessário, expeça missiva ou edital com prazo de 30 (trinta) dias para a regular citação, observando na espécie o regramento do artigo 202ss ou 231ss do CPC, respectivamente.

Da Tutela Antecipada

No caso dos autos, pretende a parte autora, ao argumento de que não lhes foi oportunizado o direito de preferencia sobre a venda do imóvel arrendado, a concessão da tutela antecipada para suspender os efeitos do contrato de compra e venda firmado entre os réus, determinando por conseguinte, a manutenção do arrendamento do imóvel até o julgamento final da demanda.

“E o efeito da justiça será paz, e a operação da justiça, repouso e segurança, para sempre” (I s, 32:17)

Anderson Candiottto
Juiz de Direito



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

Apesar de sua natureza privada, o contrato de arrendamento rural sofre repercussões de direito público em razão de sua importância para o Estado, do protecionismo que se quer dar ao homem do campo e à função social da propriedade e ao meio ambiente, sendo o direito de preferência um dos instrumentos legais que visam conferir tal perspectiva, mantendo o arrendatário na exploração da terra, garantindo seu uso econômico.

O art. 92 do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964) e os artigos 45 e 47 do Decreto n. 59.566/1966 (que regulamentou a lei) preveem, no tocante ao arrendamento rural, respectivamente, que:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

(...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

Art 45. Fica assegurado a arrendatário o direito de preempção na aquisição do imóvel rural arrendado. Manifestada a vontade do proprietário de alienar o imóvel, deverá notificar o arrendatário para, no prazo, de 30 (trinta) dias, contado da notificação, exercer o seu direito (art. 92, § 3º do Estatuto da Terra).

Art 47. O arrendatário a quem não se notificar a venda, poderá depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses, a contar da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis local, resolvendo-se em perdas e danos o descumprimento da obrigação (art. 92, § 4º, do Estatuto da Terra).



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

Com efeito, inexistente dúvida de que constitui direito do arrendatário ser notificado acerca da venda do imóvel arrendado, para que, querendo, exerça o direito de preferência que lhe é assegurado pelos dispositivos acima transcritos.

Contudo, para o deferimento de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional, a Lei exige necessariamente o requisito da verossimilhança da alegação fundada em prova inequívoca, além da presença de um dos pressupostos específicos: possibilidade de dano irreparável ou de difícil reparação, ou abuso de direito de defesa, ou manifesto propósito protelatório do réu. Simultaneamente, reclama a ausência do requisito negativo consistente no perigo de irreversibilidade do provimento antecipado.

Em relação à prova inequívoca, um dos elementos de maior dificuldade de aferição pelo Magistrado, deve-se entender *"a que, por sua clareza e precisão, autorizaria, desde logo, um julgamento de acolhida do pedido formulado pelo autor (mérito), se o litígio, hipoteticamente, devesse ser julgado naquele instante. Não a elide a possibilidade, também hipotética, de que contraprova futura possa eventualmente desmerecê-la. No momento, porém, da concessão da medida provisória, a prova disponível não deve ensejar dúvida na convicção do julgador"* (Humberto Theodoro Júnior. Curso de Direito Processual Civil. Vol. I. 41a ed. 2004. p. 341).

Prova inequívoca, segundo o jurista mineiro Ernane Fidélis dos Santos, não é prova pré-constituída, mas aquela existente naquele dado momento processual, capaz e passível de demonstrar ser o fato alegado parecido com a verdade. Portanto, prova inequívoca é aquela que conduz à probabilidade máxima da verdade a respeito do fato alegado. (TJMG - AG 000.293.858-7/00 - 7ª C. Cív. - Rel. Des. Antônio Carlos Cruvinel - J. 18.11.2002).

Percutindo ao fundo da parlenda, observa-se por cognição não exauriente que o adquirente do imóvel tinha conhecimento que a área, objeto da compra e venda, estava



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

arrendada e que tal negociação estava sendo celebrada sem a expressa anuência do arrendatário (clausula 6.^a, parágrafos 3.^o e 4.^o, do Contrato de Compra e Venda).

Entretanto, consta nos autos (fls. 44) termo de renúncia do arrendatário, ora requerente e, segundo este, tal termo de renúncia é fruto de falsificação. Contudo, malgrado tenha o requerente juntado aos autos laudo pericial atestando a falsidade do documento (fls.48/59), tal laudo foi realizado de forma unilateral, de modo que a prova inequívoca não restou configurada, neste estágio procedimental, eis que não observada a garantia constitucional mínima ínsita no inciso LV do artigo 5.^o da CF/88.

Do Arrendamento Rural

Conforme dispõe o Estatuto da Terra, em seu art. 95, IV e V, *in verbis*:

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 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (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; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; [\(Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007\)](#).

No caso específico dos autos, existe demanda judicial visando a Resolução do contrato de compra e venda (Processo n.º 2096-73.2012.811.0005 – código: 86499), não havendo neste momento como definir com segurança jurídica o domínio útil do imóvel, de

4

“E o efeito da justiça será paz, e a operação da justiça, repouso e segurança, para sempre” (I s, 32:17)

Anderson Candiottto
Juiz de Direito



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

modo que a notificação realizada pelo requerido LEANDRO MUSSI, em retomar o imóvel para si, não produz o efeito desejado, vez que, conforme dispõe o art. 1.245 do CC, “*transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis*”, o que no presente caso ainda não ocorreu.

Ademais, convém ressaltar que detém o requerente o direito de, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de 6 (seis) meses da transcrição da escritura de compra e venda no Registro Geral de Imóveis, contudo, devido a discussão acerca da Resolução do Contrato de Compra e Venda, não houve tal, de modo que, ainda não decorreu o prazo para o requerente haver para si o imóvel arrendado.

Entretanto, para o requeute haver para si o imóvel arrendado, deverá ser analisado o termo de renúncia juntado aos autos (fls.44), por meio de incidente de falsidade, oportunizando às partes a ampla defesa e o contraditório, de modo que somente após essa análise terá o julgador elementos seguros para resolver o conflito adequadamente.

In casu, convém ainda tecer algumas considerações sobre o Poder Geral de Cautela dado ao magistrado e a Função Social da Propriedade.

Do Poder Geral de Cautela

O poder geral de cautela do Juiz, previsto no art. 798 do CPC, estabelece que o magistrado, ao seu livre convencimento e observando os requisitos básicos do *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, poderá determinar qualquer medida cautelar que julgar necessária, desde que esteja diante da possibilidade de um dano irreparável ou de difícil reparação, que possa inclusive frustrar a expectativa de um direito legítimo a ser protegido, assim agindo para materializar efetiva garantia da prestação jurisdicional.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

É de interesse público que o Estado-Juiz, quando chamado a prestar a função jurisdicional, o faça com efetividade e correção, dando às partes o que lhes cabe segundo o direito. O processo como instrumento necessário da jurisdição, deve cumprir com eficácia sua função. Nesse diapasão, também é imposição do interesse público que o juiz determine o que for necessário para preservar a função jurisdicional, evitando que o provimento jurisdicional se torne providência inútil em razão do perecimento do direito material da parte pela demora no julgamento definitivo da lide.

Portanto, sempre que houver o risco de que o direito, provavelmente pertencente à parte, venha a perecer, causando-lhe prejuízo irreparável ou de difícil reparação, deverá o juiz determinar medidas acautelatórias ou preventivas no intuito de preservar, em última análise, o próprio prestígio da função jurisdicional, evitando, assim, que o futuro provimento jurisdicional seja inútil ou irrelevante.

Neste sentido decidiu o STJ:

"O provimento cautelar tem pressupostos específicos para sua concessão. São eles: o risco de ineficácia do provimento principal e a plausibilidade do direito alegado (periculum in mora e fumus boni iures), que, presentes, determinam a necessidade da tutela cautelar e a inexorabilidade de sua concessão, para que se protejam aqueles bens ou direitos de modo a se garantir a produção de efeitos concretos do provimento jurisdicional principal". (STJ, AGRMC 1862/MG, 1ª Turma, rel. Min. José Delgado, j. 14.4.1999, DJ 11.10.1999, p. 37 - Decisão: por unanimidade, conheceram negaram provimento ao recurso)

Função Social da Propriedade

A consagração da função social da propriedade como princípio constitucional e, não bastasse isso, direito fundamental, naturalmente repercute no regramento infraconstitucional de tutela processual da posse.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

O proprietário, para cumprir a função social da propriedade, precisa, obviamente, possuir a coisa; ou seja, a posse é o principal instrumento de exercício do direito de propriedade, que, como visto, deve observar os deveres fundamentais decorrentes daquela cláusula geral constitucional. A posse é, pois, o instrumento da concretização do dever constitucional de observância da função social da propriedade. *“Bem se vê, destarte, que o princípio da função social diz respeito mais ao fenômeno possessório que ao direito de propriedade”*¹.

A tutela jurídica da posse (enérgica e bastante minuciosa) justifica se como um mecanismo de tutelar, ainda que mediatemente, o titular do domínio. Protege se o possuidor, pois ele, porquanto exerça poderes inerentes ao domínio, muito provavelmente é o titular do direito sobre a coisa.

Ao tutelar a posse, o legislador busca valorizar, ainda, o sujeito que de fato exerce os poderes inerentes ao domínio, protegendo aquele que explora economicamente a coisa, seja trabalhando, seja residindo no bem possuído.

Destarte, como a posse e a propriedade do bem estão em discussão nos autos (código: 86499) e, como dito anteriormente, não há neste momento segurança jurídica para definir quem detém os direitos inerentes a propriedade, ou seja, o direito de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, pelo poder geral de cautela que me é conferido, entendo por bem manter o arrendamento rural ao requerente, até o julgamento da Ação de Resolução Contratual referida.

Ademais, entendo que determinar o sequestro da área até que se resolva na Ação de Resolução Contratual quem detém o direito ao imóvel, mitigaria o exercício possessório das

¹ ZAVASCKI, Teori Albino. “A tutela da posse na Constituição e no projeto do Novo Código Civil”. A reconstrução do direito privado. Judith Martins Costa (org.). São Paulo: RT, 2002, p. 844.

“E o efeito da justiça será paz, e a operação da justiça, repouso e segurança, para sempre” (I s, 32:17)



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

partes, causando enorme prejuízo, pois o imóvel ficaria parado, não dando a este o direito de exercer a função social ao qual se destina, de propriedade produtiva, geradora de emprego e renda.

Com essa atitude entendo que estarão resguardados os direitos da parte vencedora nesta e naquela demanda, garantindo os direitos aos frutos do arrendamento, e futuras indenizações devidas, bem como dando a propriedade a função social a que se destina e se espera pelo primado constitucional pátrio.

Dispositivo

Ex positis, INDEFIRO o pedido de tutela antecipada, vez que não restou configurado a prova inequívoca, entretanto, forte no que dispõe o art. 798 do CPC, pelo poder geral de cautela que me é conferido, MANTENHO o arrendamento rural ao requerente, até o julgamento da Ação de Resolução Contratual (código: 86499).

Mantenho as mesmas condições e cláusulas do Contrato de Arrendamento expirado, entretanto, o valor do arrendamento deverá ser depositado em juízo, anualmente, devendo o valor da saca de soja ser convertido em dinheiro à data do pagamento, possibilitando melhor controle judicial em face da instrumentalidade do Siscon DJ.

DETERMINO o apensamento da Ação de Resolução do contrato de compra e venda (Processo n.º 2096-73.2012.811.0005 – código: 86499), nestes autos.

Intime imediatamente as partes sobre o teor desta decisão.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Comarca de Diamantino
Gabinete

Por força de lei e sendo o caso de atuação no feito, os membros do MINISTÉRIO PÚBLICO e da DEFENSORIA PÚBLICA sempre serão intimados pessoalmente acerca dos atos e fases judiciais ut Leis Orgânicas de regência.

Sendo o caso, proceda o(a) diligente gestor(a) judicial com o correto tarjeamento dos autos, assegurando-lhe a legal preferência/prioridade de tramitação e julgamento, tudo na forma disciplinada na CNGC/MT.

Cumpra, providenciando e expedindo o necessário com celeridade.

Diamantino/MT, 10 de setembro de 2014.

ANDERSON CANDIOTTO
Juiz de Direito