



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1034092-33.2025.8.11.0000

Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)

Assunto: [Cabimento, Liminar, Despejo por Inadimplemento]

Relator: Des(a). MARCOS REGENOLD FERNANDES

***Turma Julgadora:** [DES(A). MARCOS REGENOLD FERNANDES, DES(A). LUIZ OCTAVIO OLIVEIRA SABOIA RIBEIRO, DES(A). SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA]*

Parte(s):

[DUILIO PIATO JUNIOR - CPF: 318.172.111-53 (ADVOGADO), ELEMAR ELIO PERINAZZO - CPF: 275.298.860-53 (AGRAVANTE), JOSMAR JORGE DA COSTA - CPF: 156.405.741-00 (AGRAVADO), IRACI MORENO DA COSTA - CPF: 257.687.001-53 (AGRAVADO)]

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a QUINTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). SEBASTIAO DE ARRUDA ALMEIDA, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **POR UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

E M E N T A

DIREITOCIVILE PROCESSUALCIVIL.AGRAVODE INSTRUMENTO.AÇÃO DE DESPEJO C/C PEDIDO LIMINAR. CONTRATO DE ARRENDAMENTO

RURAL VERBAL. INADIMPLEMENTO E ABANDONO PARCIAL DO IMÓVEL. AUSÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCOS TERMOS CONTRATUAIS E DIREITO À PURGA DA MORA. INEXISTÊNCIA DE PERIGO DE DANO IMINENTE. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo de instrumento interposto por ELEMAR ELIO PERINAZZO contra decisão que indeferiu pedido liminar de despejo rural em ação de despejo cumulada com cobrança, sob o fundamento de ausência de probabilidade do direito e inexistência de perigo de dano, em razão de contrato de arrendamento rural firmado verbalmente e sem termo definido.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se, em contrato de arrendamento rural verbal, é possível a concessão de tutela de urgência para o despejo liminar dos arrendatários, com base em alegado inadimplemento e abandono parcial da área arrendada.

III. Razões de decidir

3. A concessão de despejo liminar em contrato de arrendamento rural verbal exige prova mínima da relação contratual, do valor da renda e da inadimplência, o que não se verifica na hipótese, dada a ausência de instrumento escrito e de comprovação inequívoca da mora.

4. O art. 32, p.u., do Decreto n. 59.566/1966 assegura ao arrendatário o direito de purgar a mora até a contestação, impedindo o despejo liminar antes de exercida essa prerrogativa legal.

5. A alegação de abandono da área não se sustenta em prova produzida nos presentes autos, sendo o laudo técnico referido unilateral e produzido em processo diverso.

6. O perigo de dano não restou configurado, uma vez que o arrendatário ocupa o imóvel desde 2010 e o suposto inadimplemento data de 2016, circunstância que afasta a urgência alegada.

7. A decisão agravada, ao negar a tutela de urgência, observou a especial proteção conferida pelo Estatuto da Terra ao arrendatário e a necessidade de dilação probatória em relações agrárias verbais e de longa duração.

IV. Dispositivo e tese

8. Recurso de Agravo de Instrumento desprovido.

Tese de julgamento: “1. A concessão de despejo liminar por inadimplemento em contrato de arrendamento rural verbal depende de prova mínima e inequívoca dos termos contratuais e da mora. 2. O direito à purga da mora previsto no art. 32, p.u., do Decreto n. 59.566/1966 impede a concessão de despejo liminar antes da citação do arrendatário. 3. A ausência de urgência e a prolongada inércia do arrendador afastam o perigo de dano necessário à tutela de urgência.”

Dispositivos relevantes citados: Decreto n. 59.566/1966, art. 32 e p.u.; CPC/2015, art. 300. Jurisprudência relevante citada: TJMT, N.U 1037004-37.2024.8.11.0000, Rel. Desa. Clarice Claudino da Silva, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 30/05/2025; TJSP, AI n. 2022663-69.2024.8.26.0000, Rel. Des.

R E L A T Ó R I O

EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES
(RELATOR)

Egrégia Câmara:

Trata-se agravo de instrumento interposto por ELEMAR ELIO PERINAZZO contra a decisão proferida pelo Dr. Aroldo José Zonta Burgarelli, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Guiratinga, nos autos da Ação de Despejo c/c Pedido Liminar n. 1001056-86.2025.8.11.0036, ajuizada em face de JOSMAR JORGE DA COSTA e IRACIMORENO DA COSTA, que indeferiu o pedido de tutela de urgência formulado para a expedição de mandado de despejo, sob o fundamento de que não se vislumbra a probabilidade do direito, uma vez que o contrato de arrendamento foi firmado de forma verbal e sem prazo de término comprovado, e o perigo de dano também não foi demonstrado, pois a posse dos requeridos perdura desde 2010 e a ação foi proposta somente após 15 anos, o que afasta a urgência da medida (ID 207281885, na origem).

Em suas razões (ID. 318674381), o Agravante sustenta o equívoco da decisão agravada, defendendo que a ação de despejo não se funda apenas no término do prazo contratual, mas também no inadimplemento do pagamento desde 2016 e no abandono parcial da área, o que estaria causando degradação e prejuízos crescentes.

Alega ter cumprido todos os requisitos legais, incluindo a notificação, e que a presunção do magistrado sobre a existência de “colheita pendente” é absurda, pois a área não está sendo utilizada, defendendo a presença dos requisitos do art. 300 do CPC para a concessão da tutela pleiteada, notadamente a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, a fim de que seja concedida a antecipação da tutela recursal para determinar o despejo rural dos Agravados.

O pedido de antecipação de tutela recursal foi indeferido, porém, foi concedida a gratuidade da justiça para fins recursais (ID. 319027357).

O Juízo *a quo* prestou informações no ID. 320318365.

Sem contrarrazões, uma vez que não angularizada a lide nos autos de origem, sendo dispensada a sua intimação para este ato, conforme jurisprudência do STJ (AgInt no REsp. n. 1.558.813/PR).

Recurso tempestivo e preparado (ID. 317945392).

É o relatório.

Inclua-se em pauta.

V O T O R E L A T O R

EXMO. SR. DES. MARCOS REGENOLD FERNANDES
(RELATOR)

Egrégia Câmara:

Conforme relatado, ELEMAR ELIO PERINAZZO pretende a reforma da decisão recorrida para que seja determinado o imediato despejo rural dos agravados JOSMAR JORGE DA COSTA e IRACI MORENO DA COSTA, com base no inadimplemento da renda desde 2016 e no abandono total ou parcial da área arrendada, fatos que, segundo o Agravante, demonstram a probabilidade do direito e o risco de prejuízo irreparável em razão da degradação ambiental do imóvel rural.

Do cotejo dos autos, contudo, constato que o recurso não comporta provimento. Vejamos.

Constou da decisão agravada, no que pertine:

“(...) Trata-se de ação de despejo c/c pedido liminar proposta por ELEMAR ELIO PERINAZZO em face de JOSMAR JORGE DA COSTA e OUTRO, todos devidamente qualificados nos autos, onde se pugna, em sede de tutela de urgência, pela expedição de mandado e despejo.

Com a inicial vieram documentos.

A parte autora comprovou o recolhimento das custas processuais (ID 207112584).

Assim, vieram os autos conclusos.

É o relatório necessário. Fundamento.

Cuida-se de ação de despejo c/c pedido liminar proposta por ELEMAR ELIO PERINAZZO em face de JOSMAR JORGE DA COSTA e OUTRO, em que se pugna, em sede de tutela de urgência, pela expedição de mandado e despejo.

É cediço que em se tratando de arrendamento rural, o Estatuto da Terra prevê que é a ação de despejo a via processual adequada para a retomada do imóvel em caso de término do prazo contratual (art. 32, inciso I, do Decreto n. 59.566/66).

No entanto, o Estatuto da Terra não regula a concessão de liminar, em tutela de urgência, pleiteando a reintegração de posse e nem de liminar despejo.

Desta forma, diante da falta de previsão legal, o pedido liminar deve ser analisado como pedido de concessão de tutela de urgência.

A respeito das tutelas de urgência, estabeleceu o art. 300 do vigente CPC: (...)

O jurista Elpídio Donizetti, ao discorrer sobre os pressupostos para a concessão da tutela de urgência, ensina: (...) (DONIZETTI, Elpídio; Curso Didático de Direito Processual Civil; 19ª ed. São Paulo: Atlas, 2016. p.456 e pp. 469/470).

Assim, vislumbrando-se a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, pode o julgador conceder tutela provisória, seja de caráter satisfativo (antecipatório) ou mesmo cautelar, visando tutelar um estado de urgência que não permite o aguardo da tutela jurisdicional final.

Neste contexto, passa-se a apreciar a presença dos requisitos para concessão da tutela de urgência, qual seja a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Pois bem.

A legislação aplicável ao caso (Decreto n.º 59.566/1966) prevê a possibilidade de decretação de despejo nos contratos de Arrendamento Rural e Parceria Agrícola nos seguintes casos: (...) (art. 32 do Decreto n.º 59.566/1966)

No caso dos autos, observa-se que não há a presença do requisito elencado no inciso I da supramencionada norma, visto que o contrato de arrendamento, ora objeto dos autos, foi firmado de forma verbal, e, portanto sem prazo de término comprovado.

Assim, ainda que satisfeito o requisito de notificação premonitória, não se vislumbra a probabilidade de direito, por ora, no caso dos autos.

Quanto ao requisito de perigo de dano, restou também não demonstrado, uma vez que, na verdade, os eventuais efeitos prejudiciais de uma precoce decisão de despejo liminar recairá à parte requerida, já que existe a possibilidade de pendência de colheita.

Ademais, segundo narra a própria inicial, os requeridos encontram-se na posse do imóvel desde o ano de 2010, e como narra a inicial, sem, contudo, jamais realizarem o pagamento do dito arrendamento, tendo a presente ação sido proposta mais de 15 anos depois, e, portanto, não se vislumbra risco na demora de decisão final.

Decido.

Ante o exposto, INDEFIRO o pedido liminar de tutela de urgência pleiteada pela parte autora na petição inicial. (...)” (ID. 207281885, na origem) (g.n.)

Pois bem.

Como visto, o Agravante fundamenta a probabilidade do seu direito nas hipóteses de despejo por inadimplemento (art. 32, III) e abandono parcial do cultivo (art. 32, VI), ambos previstos no Decreto n. 59.566/1966.

Todavia, embora o Agravante tenha buscado afastar o foco da fundamentação principal da decisão recorrida (que se limitou ao art. 32, I, término do prazo, inaplicável em contrato verbal sem termo definido), a alegação dos demais incisos não se sustenta em sede de cognição sumária liminar, dependendo de ampla dilação probatória.

Isso porque, no caso destes autos, o contrato de arrendamento é verbal, sendo que a Agravante alega o inadimplemento da renda desde 2016.

Entretanto, a ausência de um instrumento escrito torna os próprios termos da obrigação controvertidos, especialmente o valor da renda, a data de vencimento e a forma de pagamento, o que exige maior cautela nesses casos, sendo necessária prova mínima e inequívoca da relação locatícia, do valor e da inadimplência

para o deferimento do despejo liminar.

Conforme mencionei na decisão que indeferiu a liminar, em caso semelhante este Sodalício já consolidou a tese de que:

“DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO - CONTRATO VERBAL DE LOCAÇÃO - NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA - RECURSO PROVIDO. (...) III. Razões de decidir. 3- A ausência de elementos convincentes inviabiliza, nesta fase sumária, o deferimento da medida liminar, por não demonstrar a probabilidade do direito alegado ou o requisito da caução previsto na legislação específica. 4- A análise da ilegitimidade ativa arguida pela Recorrente não pode ser conhecida nesta instância recursal, por não ter sido objeto da decisão agravada, sob pena de supressão de instância. IV. Dispositivo. 5- Recurso de Agravo de Instrumento provido. Tese de julgamento: "1. A concessão da ordem de despejo liminar por inadimplemento em contrato verbal exige prova mínima da relação locatícia, do valor do aluguel e da inadimplência. 2. A controvérsia sobre a natureza jurídica da posse, aliada à insuficiência probatória, impõe a necessidade de dilação probatória antes de eventual ordem de desocupação compulsória do imóvel." (...)” (TJMT. N.U 1037004-37.2024.8.11.0000, Câmaras Isoladas Cíveis de Direito Privado, Rel. Des. Clarice Claudino da Silva, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 30/05/2025, DJe 30/05/2025) (g.n.)

Logo, a mera alegação de inadimplência, em um contrato verbal de longa data, sem a devida instauração do contraditório e a produção de provas que confirmem os termos contratuais e a mora, impede o reconhecimento da probabilidade do direito na fase liminar.

De todo modo, o argumento mais robusto contra o despejo liminar por falta de pagamento em arrendamento rural reside na proteção legal conferida ao arrendatário pelo Estatuto da Terra.

Isso porque o art. 32, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/66 é norma de natureza cogente que assegura expressamente ao arrendatário a faculdade de purgar a mora no prazo da contestação, com o objetivo de evitar a rescisão do contrato e o consequente despejo, nos seguintes termos:

“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.”

Diante disso, conceder o despejo liminarmente, antes que o Agravado seja citado e tenha a oportunidade de exercer esse direito legalmente garantido, seria suprimir, por via transversa, uma prerrogativa fundamental prevista na legislação agrária, proteção esta cuja especialidade justifica o maior rigor procedimental imposto ao julgador na concessão de liminar de despejo.

A propósito, o entendimento do TJSP corrobora este raciocínio:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO - ARRENDAMENTO RURAL - DESPEJO LIMINAR - Contrato de arrendamento rural que deve ser analisado com base na sistemática prevista pelo Estatuto da Terra, regulamentado pelo Decreto nº 59.566/66 - Ausência dos requisitos previstos no art. 32 da legislação específica - Ademais, ausentes os requisitos autorizadores da tutela provisória - Parágrafo único, III, do art. 32 do Decreto-lei nº 59.566/1.966, ainda, que faculta ao arrendatário a purga da mora a fim de se evitar a rescisão do contrato no prazo para oferecimento de contestação - Negado provimento.” (TJSP, AI n. 2022663-69.2024.8.26.0000, rel. Des. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 29/02/2024, p. 29/02/2024) (g.n.)

Portanto, o despejo liminar por inadimplemento no arrendamento rural é incompatível com o direito à purga da mora, afastando a probabilidade do direito para fins de tutela de urgência.

O Agravante alega ainda o abandono do imóvel, utilizando como prova um laudo pericial supostamente produzido em outro processo judicial (n. 0000323-65.2010.8.11.0036).

Ocorre que, em que pese o referido laudo possa ser um elemento indiciário de prova, ele foi produzido em um contexto processual diverso e, para ter a força de prova inequívoca exigida pelo art. 300 do CPC, deve ser submetido ao crivo do contraditório nestes autos específicos.

Desse modo, decretar o despejo com base em prova unilateral, cuja validade e alcance não foram confirmados nesta lide, violaria a garantia da ampla defesa, sendo uma medida temerária em sede de cognição sumária, uma vez que os fundamentos do Agravante dependem de instrução probatória para serem confirmados, o que afasta a probabilidade do direito exigida para a tutela de urgência.

Não bastasse isso, a alegação de perigo da demora diante dos prejuízos crescentes decorrentes da degradação e regeneração ambiental da área

abandonada, o que implicaria altos custos com limpeza e desmatamento, em verdade é frontalmente contraditado pela própria conduta do Agravante.

É que os fatos narrados nos autos e nas razões recursais indicam que os Agravados estão na posse do imóvel desde 2010, e o suposto inadimplemento remonta a 2016.

Contudo, a ação de despejo só foi ajuizada em 2025, quase uma década após o início da alegada mora e mais de 15 anos após o início da posse.

Ora, a prolongada passividade do proprietário é, à toda evidência, incompatível com a alegação de perigo iminente de dano, uma vez que, se a situação perdurou por tantos anos sem que o Agravante buscasse a tutela judicial, não se pode invocar uma urgência que sua própria inércia descaracterizou.

Por sua vez, os alegados danos (custos com limpeza e recuperação da área) são de natureza eminentemente patrimonial, de modo que tais prejuízos podem ser perfeitamente quantificados e compensados por meio de indenização por perdas e danos ao final do processo, se a pretensão autoral for julgada procedente.

Como cediço, o *periculum in mora* exigido pelo art. 300 do CPC não se confunde com mero prejuízo financeiro reparável, pois ele deve configurar um risco de que a não concessão da medida tornará inútil o resultado final da demanda, ao contrário do que se vê no caso destes autos, em que os prejuízos são passíveis de reparação pecuniária, inexistindo risco de inutilidade do processo, o que reforça o acerto da decisão recorrida.

Por outro lado, tenho que a decisão agravada, ao ponderar sobre a possibilidade de colheita pendente, agiu com a cautela exigida pelo art. 300, §3º, do CPC, já que a concessão de um mandado de despejo liminar em um contrato agrário, notadamente verbal e de longa duração, é que poderia gerar uma situação de difícil ou impossível reversão.

Frise-se que o argumento do Agravante de que não existe colheita pendente na área abandonada não altera o panorama de cautela judicial, visto que, como fundamentado acima, o Estatuto da Terra confere proteção especial ao arrendatário, e a dilação probatória se impõe diante da controvérsia fática.

Em outras palavras, a complexidade fática, as garantias legais específicas do Estatuto da Terra e, sobretudo, a prolongada inércia do Agravante impõem que a dilação probatória seja o caminho mais seguro para a correta aplicação do direito.

Com tais considerações, entendo que os fundamentos da decisão agravada estão bem fundamentados na legislação agrária e na jurisprudência cautelosa referente a contratos verbais, devendo ser mantida na íntegra, tal como proferida.

Diante do exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento interposto por **ELEMARELIO PERINAZZO**, para manter incólume a decisão agravada, por estes e por seus próprios fundamentos.

É como voto.

Data da sessão: Cuiabá-MT, 11/11/2025