



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

ACÓRDÃO Nº 140674

DJ: 20/11/2014

2ª CÂMARA CÍVEL ISOLADA

APELAÇÃO CÍVEL N.º: 2012.3.021325-3

COMARCA DE MARITUBA/PA

APELANTE: THAIZ SUENY BATISTA DA SILVEIRA

ADV.: LUIS CARLOS SILVA MENDONÇA E OUTRA

APELADO: ANTONIO CROMEMBERGER FREITAS

ADV.: MARCIO AUGUSTO MOURA DE MORAES E OUTRO

RELATORA: JUÍZA CONVOCADA EZILDA PASTANA MUTRAN

EMENTA

APELAÇÃO CIVEL. DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. IMÓVEL AGRÁRIO. CARACTERIZADO PELO USO POTENCIAL DA ÁREA COM DESTINAÇÃO RURAL, DEVIDO AS PROVAS COLHIDAS NA INSTRUÇÃO PROCESSUAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1- No presente caso, reputo que o imóvel pode ser caracterizado como rural, devido ao seu uso potencial com essa destinação, de acordo com as provas colhidas nos autos.

2- Constato a ilegalidade na disposição contratual (cláusula 13ª), de fls. 11/12 que estipula a renúncia ao direito de preferência na aquisição do imóvel rural, nos casos de arrendamento rural.

3- Recurso conhecido, mas não provido à unanimidade.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível da Comarca de Marituba/PA.

ACORDAM, os Exmos. Desembargadores que integram a Egrégia 2ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer do recurso, mas negar-lhe provimento nos termos do Voto da Relatora.

Este julgamento foi presidido pela Exma. Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro.

Belém(PA), 17 de novembro de 2014.

Juíza Convocada EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora

RELATÓRIO

Trata-se de APELAÇÃO CÍVEL interposta por THAIZ SUENY BATISTA DA SILVEIRA, devidamente representada nos autos por advogado habilitado, com fulcro nos artigos 513 e seguintes do Código de Processo Civil, em face da sentença (fls. 63/65) prolatada pelo douto Juízo da 2ª Vara da Comarca de Marituba, nos autos de ação de despejo por denúncia vazia, ajuizada em desfavor de ANTONIO CROMEMBERGER FREITAS, sendo julgado improcedente o pedido, nos termos do art. 269, I, do CPC c/c art. 92, §3º, da Lei nº. 4.504/64 e o art. 2º, parágrafo único e 45 do Dec. 59.666/66, considerando que não restou comprovada pela autora a denuncia vazia por parte do réu, para fins de despejo, nos termos da fundamentação e do art. 32 do Dec. Nº 59.666/66.

O apelante, em suas razões, às fls. 66 a 77 dos autos, pugnou pelo conhecimento e provimento do presente recurso, a fim de reformar a sentença do juízo de primeiro grau, já que a mesma teria feito interpretação equivocada sobre a natureza jurídica da locação objeto da lide.

Pontuou, ainda, que ficou demonstrado nos autos que o contrato de locação celebrado entre as partes não é de adesão, já que ambos discutiram as cláusulas do mesmo.

Por fim, o apelante requereu o conhecimento e provimento ao recurso de apelo, determinando-se assim o despejo do apelado de seu imóvel.

O douto juízo monocrático recebeu o presente apelo em seu duplo efeito. (fls. 85).

Noutra ponta, em sede de contrarrazões, às fls. 87 a 93 dos autos, o apelado requereu o improvimento do recurso de apelação para que fosse mantida a sentença atacada em sua integridade.

Coube a relatoria do feito por distribuição ao saudoso Desembargador Cláudio Augusto Montalvão das Neves (fls. 96).

Em razão do falecimento do Exmo. Des. Cláudio Augusto Montalvão das Neves, conforme a certidão de fl. 99 dos autos, o Exmo. Vice Presidente em exercício, Des. Milton Augusto de Brito Nobre, determinou a redistribuição do feito a esta Magistrada, em virtude da Portaria nº 2872/2014-GP. (fl. 101).

Coube-me a relatoria do feito por redistribuição (fl. 102).

À revisão da douta Desa. Célia Regina de Lima Pinheiro (fl. 106).

Vieram-me conclusos os autos em 29 de outubro de 2014 (fl. 107).

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso e passo a apreciá-lo.

Compulsando atentamente os autos, vislumbro que a apelante não conseguiu demonstrar razões suficientes para a reforma da sentença atacada, que a meu sentir se encontra bem fundamentada, de acordo com a legislação pátria, como podemos constatar da simples leitura de suas partes mais importantes:

(...)

Inicialmente, quanto à matéria de direito, verifico que o centro do litígio refere-se a qual legislação aplicar ao caso. Analisando os autos, fixo entendimento de que aplica-se ao caso em questão a Lei nº. 4.504/64 e o Decreto nº 59.566/66.

Verifico que o réu em sua contestação alegou a utilização da área com a finalidade de escoar material de compensação (areia, piçarra, argila, etc.), e, para tal, utiliza a estrada existente dentro do terreno do imóvel arrendado.

Ainda, verifico que o autor, na petição de fls. 50/55, apresentou registro fotográfico da área, e pode se observar nas imagens: 1) a estrada e a área possuem características típicas de área rural pois não há grandes edificações; 2) a imagem da residência constitui-se de uma típica casa de área rural, cercada de vegetação, com via de acesso tipicamente rural, ou seja, uma atalho estreito aberto no meio do mato; 3) ainda, há imagens de elementos tipicamente rurais como uma espécie de horta, e habitações precárias e rústicas tipo cabana.

(...)

Assim, independentemente do uso que efetivamente está sendo aplicado ao terreno do imóvel, havendo caracterização da área como potencialmente destinável à utilização em atividades rurais, o imóvel deve ser considerado como rural e ensejar a aplicação da legislação que lhe é específica.

No caso sob exame, está cristalinamente comprovado nos autos que a área possui potencial de exploração como imóvel rural, conforme registro fotográfico juntado pelo próprio autor, logo, como imóvel rural deve ser considerado.

Assim, fixo entendimento de que a alegação do autor de que o contrato apresenta impropriedades de forma e que sua interpretação deve visar à normatividade dos contratos de locação urbana; tal alegação é impertinente quando cotejada com todos os elementos tratados no contrato, os quais são típicos dos contratos agrários.

Vê-se, claramente, que os contratantes tratavam a área como rural na confecção do contrato, e quanto ao seu objeto, verifica-se que o mesmo destina-se a extração de matérias primas (areia, piçarra, argila, etc), materiais estes que não podem ser caracterizados como urbanos.

Destarte, a lei 4504//64 e o Decreto 59.566/66 são a legislação aplicável à matéria.

Logo, o cento da controvérsia consiste na renúncia pelo arrendatário do direito de preferência na aquisição do imóvel rural em arrendamento.

O artigo 92, §3º, da lei nº 4.504/64 e o artigo 45 do Decreto nº 59.566/66 são claros ao estabelecer que o direito de preferência na aquisição do imóvel rural, nos casos de arrendamento rural, é do arrendatário, e o artigo 2º, do Decreto nº: 59.566/66 estabelece que os direitos e vantagens advindos dos contratos agrários são irrenunciáveis.

Assim, a 13ª cláusula do contrato de fls. 11/12 é nula de pleno direito, nos termos do art. 2º, Parágrafo Único, do Dec. 59.666/66, pois expressa renúncia ao direito de preferência do arrendatário, não podendo gerar qualquer efeito.

Por fim, verifica-se que o autor não comprovou o atraso no pagamento dos aluguéis, inclusive não fez pedido específico neste sentido. Já o réu juntou aos autos cópias dos comprovantes de depósitos bancários de fls. 35/37, atribuindo aos mesmos o efeito de pagamento dos aluguéis e tais documentos não foram impugnados de forma específica pelo autor, restando sem arrimo a alegação de atraso no pagamento dos aluguéis.

Destarte, verifica-se que as alegações do autor não possuem arrimo, restando comprovado que trata-se de contrato de arrendamento rural e há nulidade de pleno direito de cláusula contratual que expressa renúncia de direito de preferência pelo arrendatário, de tal maneira que não resta comprovada a denuncia vazia, não sendo procedente o pedido de despejo.

Como bem fundamentou o douto juízo sentenciante, primeiramente é bom salientar que a legislação aplicável ao caso concreto é a legislação agrária, mais especificamente a Lei nº 4.504/64 e o Decreto nº 59.566/66.

Em que pese haver grande divergência sobre a caracterização do imóvel como urbano ou rural, envolvendo conceitos referentes a real e efetiva destinação da área, independentemente de sua localização ou de sua caracterização com base na incidência tributária, firmo o meu posicionamento de que a definição tem como pressuposto o uso potencial da área com destinação urbana ou rural.

Nesse contexto, verifico que ficou demonstrado que a área objeto da lide possui potencial de exploração como imóvel rural, de acordo com as provas colhidas, como por exemplo, a cópia do contrato de fls. 11/12, em diversas passagens os contratantes fazem menções a elementos típicos dos contratos agrários, tais como:

- 1) os confinantes da área são indicados como fazendas;
- 2) há indicação do imposto sobre a propriedade territorial rural ITR;
- 3) há indicação expressa de que a locação destina-se exclusivamente à atividade rural;
- 4) faz indicação da necessidade de conservação de lagos, matas, de cercas e porteiras internas e que devem ser mantidas aceiradas, observações típicas dos imóveis rurais.

Ainda constato que o próprio apelante, na sua petição de emenda à inicial (fls. 50/55), apresentou registro fotográfico da área, onde se mostra que a estrada e a área possuem características típicas de área rural, pois não há grandes edificações ao seu redor e a imagem da residência constitui-se de uma típica casa de área rural, cercada de vegetação, com via de acesso tipicamente rural, ou seja, um atalho estreito aberto no meio da mata e por fim, há imagens de elementos tipicamente rurais como uma espécie de horta, e habitações precárias e rústicas tipo cabana.

Portanto, compreendo que os contratantes trataram a área como rural na fixação do contrato e quanto ao seu objeto.

Em relação à legalidade ou não da disposição contratual (cláusula 13ª), de fls. 11/12 que estipula a renúncia ao direito de preferência, reputo que a mesma é nula de pleno direito, nos termos do art. 2º, Parágrafo Único, do Dec. 59.666/66, senão vejamos:

Art. 2º Todos os contratos agrários reger-se-ão pelas normas do presente Regulamento, as quais serão de obrigatória aplicação em todo o território nacional e irrenunciáveis os direitos e vantagens nelas instituídos (art.13, inciso IV da Lei nº 4.947-66).

Parágrafo único. Qualquer estipulação contratual que contrarie as normas estabelecidas neste artigo, será nula de pleno direito e de nenhum efeito.

Para corroborar ainda mais de que a cláusula citada é nula, colaciono os artigos 92, §3º, da lei nº 4.504/64 e 45 do Decreto nº 59.566/66 são claros ao estabelecer que o direito de preferência na aquisição do imóvel rural, nos casos de arrendamento rural, é do arrendatário, in verbis:

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.

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).

Os nossos tribunais tem o mesmo posicionamento por nós aqui exarado, como podemos verificar com os seguintes julgados:

EMENTA: DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DEPREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92, §3º, DO ESTATUTO DATERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚM 7/STJ.

1. Não ocorre violação ao art. 535 do Código de Processo Civil quando o Juízo, embora de forma sucinta, aprecia fundamentadamente todas as questões relevantes ao deslinde do feito, apenas adotando fundamentos divergentes da pretensão do recorrente. Precedentes.

2. "Presente a coisa julgada, esta prevalece sobre a declaração de incompetência, ainda que absoluta, em observância aos princípios da coisa julgada, segurança jurídica, economia e celeridade processual." (AgRg no CC 84.977/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPESALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/11/2009, DJe 20/11/2009)3. O direito de preferência previsto no Estatuto da Terra beneficia tão somente o arrendatário, como garantia do uso econômico da terra explorada por ele, sendo direito exclusivo do preferente. 4. Como instrumento típico de direito agrário, o contrato de arrendamento rural também é regido por normas de caráter público e social, de observação obrigatória e, por isso, irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção daqueles que, pelo seu trabalho, tornam a terra produtiva e dela extraem riquezas, dando efetividade à função social da terra. 5. O prazo mínimo do contrato de arrendamento é um direito irrenunciável que não pode ser afastado pela vontade das partes sob pena de nulidade. 6. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes. 7. Na trilha dos fatos articulados, afasta-se a natureza do contrato de arrendamento para configurá-lo como locação de pastagem, uma vez que não houve o exercício da posse direta pelo tomador da pastagem, descaracterizando-se o arrendamento rural. Chegar à conclusão diversa demandaria o reexame do contexto fático-probatório dos autos, o que encontra óbice na Súmula nº 07 do STJ. 8. Não há falar em coisa julgada em relação à natureza jurídica do contrato por se ter reconhecido em ação anterior (ação de obrigação de fazer cumulada com consignação em pagamento) o arrendamento rural, haja vista que os motivos para o julgamento daquele pleito, não fazem coisa julgada na presente ação de preferência (art. 469 do CPC). 9. A admissibilidade do recurso especial, na hipótese da alínea "c" do permissivo constitucional, exige a indicação das circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, mediante o cotejo dos fundamentos da decisão recorrida com o acórdão paradigma, a fim de demonstrar a divergência jurisprudencial existente (arts. 541 do CPC e 255 do RISTJ). 10. Recurso especial a que se nega provimento. (STJ. REsp nº 1339432/MS. Quarta Turma. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. DJe 23/04/2013)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. ARRENDAMENTO. VENDA DO IMÓVEL. PRETERIÇÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. PRELIMINAR. INTERESSE PROCESSUAL. MÉRITO. AUSÊNCIA DE CESSÃO VÁLIDA DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL. (...) 2. Já no mérito, a lei assegura ao arrendatário a preferência na aquisição do imóvel arrendado (art. 92, §3º, do Estatuto da Terra - Lei 4.504/64). (TJRS. Apelação Cível nº 70046630307. Nona Câmara Cível. Relatora: Desa. Iris Helena Medeiros Nogueira. DJ 26/01/2012)

Se não bastasse toda a argumentação acima exposta, constato cabível no caso a aplicação do princípio da imediatidade das provas, o qual está fundamentado no inciso II, do artigo 446, do Código de Processo Civil, prestigiando-se, portanto, a convicção do juiz, que

teve contato direto e imediato com as partes e as provas colhidas nos autos, razão pela qual entendo deva ser a sentença mantida.

Art. 446. Compete ao juiz em especial:

(...)

II - proceder direta e pessoalmente à colheita das provas.

Os nossos tribunais tem se manifestado nesse mesmo sentido, como podemos depreender dos seguintes julgados:

EMENTA: RECURSO INOMINADO. EMPRÉSTIMO ENTRE PARENTES. COBRANÇA. PROVA TESTEMUNHAL. PREVALÊNCIA DA CONVICÇÃO DO JUIZ LEIGO DIANTE DO PRINCÍPIO DA IMEDIATIDADE. (...) Possível, no caso, prestigiar a convicção da Juíza Leiga que instruiu o feito, diante da aplicação do princípio da imediatidade (art. 446, II, do CPC). (...) (TJRS. Recurso Cível nº. 71003047479. Primeira Turma Recursal Cível. Relator Juiz Pedro Luiz Pozza. DJ 26/01/2012)

EMENTA: ACIDENTE DE TRÂNSITO. ABALROAMENTO DO VEÍCULO DO AUTOR PELO CAMINHÃO DE PROPRIEDADE DA DEMANDADA. APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IMEDIATIDADE. TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA QUE DEVE SER ADEQUADO AO ENUNCIADO DE SÚMULA 54 DO STJ. DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS.

1. A aplicação do princípio da imediatidade, prestigiando-se a prova oral produzida perante juízo singular, que teve contato direto e imediato com as partes e testemunhas, conduz à conclusão de que deve ser mantida a sentença proferida, exceto no que toca ao termo inicial dos juros de mora. (...) (TJRS. Recurso Cível nº. 71003485703. Segunda Turma Recursal Cível. Relator Juiz Leandro Raul Klippel. DJ 26/01/2012)

ANTE O EXPOSTO, CONHEÇO DO RECURSO, MAS NEGOLHE PROVIMENTO, para manter a sentença atacada em sua integralidade, tudo nos termos e limites da fundamentação lançada, que passa a integrar o presente dispositivo como se nele estivesse totalmente transcrita.

É como voto.

Belém (PA), 17 de novembro de 2014.

Juíza Convocada EZILDA PASTANA MUTRAN
Relatora