



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

APELAÇÃO. CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA.

LEGITIMIDADE DO PÓLO ATIVO. Evidenciado que os autores representam o espólio, estando a área em condomínio. Ademais, o contrato de parceria dá continuidade aos demais firmados desde 1998 com o falecido.

DENÚNCIA VAZIA. INADMISSÍVEL. A notificação premonitória para retomada do imóvel nos contratos agrários deve ocorrer no prazo de 06 meses antes do vencimento do contrato e de forma motivada, conforme preceitua o art. 22, parágrafo 2º do Decreto nº 59.566/66. No caso, a parte autora informou na notificação extrajudicial não ter mais interesse em renovar o contrato de parceria agrícola, embora dentro do prazo de seis meses antes do término do contrato, não apresentou a motivação exigida na Lei, requisito indispensável para a validade da notificação. Reformada a sentença para ser julgada improcedente a demanda.

APELO PARCIALMENTE PROVIDO.

APELAÇÃO CÍVEL

Nº 70039435086

ZENO POPP

ZELMIRA POPP

CELIO REISDOERFER

TEREZINHA CENIRA FERREIRA
REISDOEFER

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE NOVA PETRÓPOLIS

APELANTE

APELANTE

APELADO

APELADO

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar parcial provimento ao apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. JORGE ALBERTO SCHREINER PESTANA (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. PAULO ROBERTO LESSA FRANZ.**

Porto Alegre, 15 de dezembro de 2011.

DES. IVAN BALSON ARAUJO,
Relator.

RELATÓRIO

DES. IVAN BALSON ARAUJO (RELATOR)

ZENO POPP e ZELMIRA POPP, nos autos da ação de despejo ajuizada por **CÉLIO REISDOERFER e TEREZINHA CENIRA FERREIRA REISDOEFER**, interpõem recurso de apelação contra sentença que julgou procedente o pedido e determinou a desocupação do imóvel no prazo de 30 dias, sob pena de despejo compulsório. Ainda, condenou os réus ao pagamento das custas e honorários advocatícios, fixados em R\$ 1.000,00, suspendendo o pagamento da sucumbência em face da concessão do benefício de AJG.

Alegam ausência de pressuposto de constituição e de desenvolvimento válido e regular do processo com amparo no art. 267, inc. IV do CPC, pois, a notificação premonitória de retomada do imóvel objeto do contrato de parceria agrícola deve estar acompanhada da respectiva motivação, porquanto não se admite denúncia vazia nas locações destinadas à exploração rural, nos termos dos arts. 22, parágrafo 2º e 32 do



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

Decreto n. 59.966/66. Também sustentam a ilegitimidade ativa, visto que após o falecimento de Nelson em 2001, foi aberta a sucessão aos irmãos (Célio Reisdoerfer, Nelsi Reisdoerfer, Alceno Reisdoerfer e Norma Reisdoerfer), devendo o espólio figurar no pólo ativo, sob pena de nulidade do feito. Ressaltam que tramita ação trabalhista contra todos os herdeiros do falecido. (fls. 138/147)

Contrarrazões às fls. 150/152.

Os autos vieram-me conclusos por redistribuição.

É o relatório.

VOTOS

DES. IVAN BALSON ARAUJO (RELATOR)

Eminentes Colegas, o recurso é cabível, tempestivo e está desacompanhado de preparo o recurso intentado pelos réus, por serem beneficiários da gratuidade da justiça.

Preambularmente, cabe analisar a preliminar da ilegitimidade ativa.

Os apelantes argumentam que contrataram com Nelson e, após o seu falecimento em 2001, foi aberta a sucessão aos irmãos (Célio, Nelsi, Alceno e Norma), sendo os herdeiros condôminos indivisos, todos deveriam figurar no pólo ativo, sob pena de nulidade do feito.

No ponto, é caso de confirmar a sentença hostilizada, assim fundamentada:

“(...)Em que pese no contrato em tela figurarem apenas os autores, vê-se que efetivamente consta que representam o espólio de NELSON REISDORFER.

O contrato, em verdade, dá continuidade aos demais trazidos às fls. 53/83, havidos inicialmente entre os



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

demandados e o falecido NELSON RESIDORFER, e após com seus herdeiros.

Note-se também que a área ainda está em condomínio, não se sabendo qual a parte que cabe a cada um dos herdeiros, sendo que a posse do autor sobre o imóvel se evidencia suficientemente, ao menos por ora¹, a teor do que exige o art. 11, do Decreto 59.966/66, verbis:

Art 11. Os contratos de arrendamento e de parceria poderão ser escritos ou verbais. Nos contratos verbais presume-se como ajustadas as cláusulas obrigatórias estabelecidas no art. 13 dêste Regulamento.

§ 1º O arrendador ou o parceiro-outorgante deverá encontrar-se na posse do imóvel rural e dos bens, a qualquer título que lhes dê o direito de exploração e de destinação aos fins contratuais. - Sublinhei.

Assim, seja em razão da teoria da aparência², aplicável à hipótese, seja em razão do que dispõe o art. 112, do Código Civil e art. 11, do Decreto 59.966/66³, os autores estão legitimados a ingressar com a demanda.

2 Testemunha JAIR DIETRICH (fl. 125):

Juiz: O que plantavam?

Testemunha: O Zeno plantava os pedacinhos da terra.

Juiz: Na terra do Célio que ele plantava?

Testemunha: Sim, milho. - Sublinhei.

3 AÇÃO DE COBRANÇA. LOCAÇÃO. ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LOCADOS. REPASSE DOS VALORES. Prova dos autos demonstrou que um dos herdeiros já representava o pai nos recebimentos anteriores, de modo que os pagamentos eram realizados em nome de empresa da qual era titular. Teoria da aparência permite concluir que o filho do "de cuius" era a pessoa legalmente autorizada para receber os valores dos aluguéis, uma vez que antes mesmo do falecimento o repasse dos valores já se dava em nome de tal herdeiro. A partir do momento que a inventariante entrou em contato com a imobiliária demandada, informando-lhe acerca da representação do falecido, os pagamentos passaram a ser realizados em nome do Espólio. Sentença de improcedência mantida. NEGARAM PROVIMENTO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70016684714, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ergio Roque Menine, Julgado em 25/10/2006).

4Art. 112. Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem."

Todavia, assiste-lhes razão no que tange à inadmissibilidade de denúncia vazia nas locações destinadas à exploração rural.

Na preambular, os autores sustentam o término do contrato de parceria agrícola firmado com os réus como causa da retomada do imóvel



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

rural. Sem intenção de renovar o contrato, os parceiros outorgantes enviaram notificação extrajudicial para os parceiros outorgados a fim destes desocuparem o imóvel (fl. 06).

Tratando-se a legislação agrária de norma cogente, onde a vontade dos contratantes se subsumirá à Lei que visa proteger o arrendatário e ao parceiro-outorgado, as partes economicamente mais fracas nesta relação, a notificação prévia para retomada do imóvel nos contratos agrários deve ocorrer no prazo de 06 meses antes do vencimento do contrato e de forma motivada, conforme preceitua o art. 22, parágrafo 2º do Decreto nº 59.566/66, *verbis*:

Art. 22. Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas (art. 95, IV do Estatuto da Terra).

§ 1º Na ausência de notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, salvo se o arrendatário, nos 30 (trinta) dias seguintes ao do término do prazo para a notificação manifestar sua desistência ou formular nova proposta (art. 95, IV, do Estatuto da Terra).

§ 2º Os direitos assegurados neste artigo, não prevalecerão se, até o prazo 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o arrendador por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos artigos 7º e 8º deste Regulamento, ou através de descendente seu (art. 95, V, do Estatuto da Terra).

Por oportuno, o ensinamento de Wellington Pacheco Barros acerca do assunto¹:

“(...)No entanto, a lei lhes concede a possibilidade de retomar o imóvel se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, comunicar esta intenção através de notificação válida. Embora haja omissão legal, esse direito é extensivo ao parceiro-outorgante,

¹ BARROS, Wellington Pacheco. *Curso de Direito Agrário*. Vol I. 6. ed. rev. e atual.– Porto Alegre: Ed. Livraria do Advogado, 2009. p. 135.



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

pois se caracterizaria como intenção de rescindir a parceria ou de pretender o distrato da sociedade. Mas o exercício da retomada não é pleno, vazio ou sem causa, já que está condicionado a que o imóvel rural seja explorado diretamente pelo retomante ou por descendente seu. Trata-se, portanto, de denúncia cheia, motivada ou condicionada.”

No caso concreto, a parte autora informou na notificação extrajudicial não ter mais interesse em renovar o contrato de parceria agrícola, embora dentro do prazo de 06 meses antes do término do contrato, não apresentou a motivação exigida pela Lei, requisito indispensável para a validade da notificação.

Desta forma, a denúncia vazia nas locações destinadas à exploração de área rural não é admissível, porquanto não produz qualquer efeito.

À propósito, precedentes desta Câmara:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATOS AGRÁRIOS. ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL. DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA. A notificação premonitória de retomada do imóvel objeto do contrato de arrendamento rural deve estar acompanhada da respectiva motivação, porquanto não se admite denúncia vazia nas locações destinadas à exploração de área rural. Inteligência do art. 22, §2º do Decreto 59.966/66 e art. 95, incisos IV e V, do estatuto da Terra, Lei 4504/64. Precedentes jurisprudenciais. Sentença de improcedência mantida. APELAÇÃO IMPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70043159730, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Paulo Roberto Lessa Franz, Julgado em 30/06/2011)

CONTRATOS AGRÁRIOS. AÇÃO DE DESPEJO. CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA. RECURSO CONTRA DECISÃO QUE CONCEDE LIMINAR DE DESPEJO. DENÚNCIA VAZIA CARACTERIZADA. Não evidenciado o motivo da retomada do imóvel na notificação (denúncia vazia), mostra-se precipitado o deferimento de liminar despejatória. Hipótese em que,



IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

além disso, a notificação foi feita quase três anos antes da propositura da ação de despejo. Fundamentos legais à concessão da tutela antecipada que não se adequam à situação dos autos. Ausência dos requisitos à concessão da tutela antecipada. Agravo de Instrumento provido. Unânime. (Agravo de Instrumento Nº 70040118903, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Jorge Alberto Schreiner Pestana, Julgado em 26/05/2011)

Portanto, silenciando os parceiros-outorgantes na notificação de fl. 06 os motivos pelos quais postulam a retomada do imóvel rural, merece reparos a sentença apelada, impondo-se a improcedência do pedido inicial.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, voto no sentido de prover em parte o apelo para julgar improcedente a demanda.

Considerando nova feição de sucumbência, fica a parte autora, em razão do benefício da justiça gratuita, isenta do pagamento das custas e honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, fixados em R\$- 1.000,00.

É o voto.

DES. JORGE ALBERTO SCHREINER PESTANA (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. PAULO ROBERTO LESSA FRANZ - De acordo com o(a) Relator(a).



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
RS

IBA
Nº 70039435086
2010/CÍVEL

DES. JORGE ALBERTO SCHREINER PESTANA - Presidente - Apelação
Cível nº 70039435086, Comarca de Nova Petrópolis: "PROVERAM EM
PARTE O APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: EDISON LUIS CORSO