



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187412 - MT(2024/0470129-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : NASSER RAJAB - SP111536
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533
BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O
RECORRENTE : GETÚLIO GONÇALVES VIANA
ADVOGADOS : BRUNO JOSE FERNANDES DA SILVA - MT012939
CIBELLY DE JESUS AMARAL - MT018559
RECORRIDO : GETÚLIO GONÇALVES VIANA
ADVOGADOS : BRUNO JOSE FERNANDES DA SILVA - MT012939
CIBELLY DE JESUS AMARAL - MT018559
RECORRIDO : RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : NASSER RAJAB - SP111536
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533
BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PERDA DA PROPRIEDADE PELOS ARRENDADORES POR DECISÃO JUDICIAL EM AÇÃO REIVINDICATÓRIA. EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO. SUB-ROGAÇÃO NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS AO CONTRATO. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. VALOR EXORBITANTE.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de interdito proibitório ajuizada em 17/10/2021, da qual foram extraídos recursos especiais do demandante e do demandado, interpostos, respectivamente, em 3/10/2024 e 4/10/2024 e conclusos ao gabinete em 2/1/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão correspondem a: (I) determinar se a perda da propriedade dos imóveis rurais pelo arrendador implica a extinção do contrato de arrendamento, de modo a impedir que o arrendatário seja mantido na posse até o término previsto para a relação contratual; (II) definir se, na hipótese, existe justificativa para a readequação, de ofício, do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, em patamar inferior ao estabelecido pelo artigo 85, § 2º do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Como forma de garantir a estabilidade das relações jurídicas no âmbito rural e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, o artigo 92, § 5º da Lei n.º 4.504/64 (Estatuto da Terra) estabelece que a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Esse dispositivo, todavia, somente se aplica nas hipóteses de alienação ou de imposição de ônus real ao imóvel; em caso de perda da propriedade pelo arrendador, decorrente de decisão judicial, não se verifica a sub-rogação.

4. O Decreto n.º 59.566/66, que regulamenta uma série de dispositivos do Estatuto da Terra, possui previsão específica acerca das hipóteses de extinção do contrato de arrendamento. Em seu artigo 26, inciso VIII, estabelece que o arrendamento extingue-se pela perda do imóvel rural.

5. Assim, obrigar o novo proprietário do imóvel, em caso de reconhecimento do domínio pela via judicial, à sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de arrendamento rural mantido entre o arrendatário e o antigo proprietário implicaria, para aquele, a imposição de um encargo com o qual não consentiu, situação totalmente distinta da que se verifica nas hipóteses de alienação ou de imposição de ônus real sobre o imóvel.

6. Os honorários advocatícios constituem consectários legais da condenação principal e, nessa condição, possuem natureza de ordem pública. Assim, o valor arbitrado a título de verba honorária pode ser revisto a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso caracterize *reformatio in pejus*.

7. Na hipótese, justifica-se o redimensionamento, de ofício, do valor devido a título de verba honorária, na forma estabelecida pelo Tribunal de origem. Do contrário, a condenação representaria valor exorbitante, incompatível com a natureza da ação.

IV. DISPOSITIVO

8. Recursos especiais conhecidos e desprovidos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer dos recursos especiais e lhes negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2187412 - MT(2024/0470129-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : NASSER RAJAB - SP111536
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533
BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O
RECORRENTE : GETÚLIO GONÇALVES VIANA
ADVOGADOS : BRUNO JOSE FERNANDES DA SILVA - MT012939
CIBELLY DE JESUS AMARAL - MT018559
RECORRIDO : GETÚLIO GONÇALVES VIANA
ADVOGADOS : BRUNO JOSE FERNANDES DA SILVA - MT012939
CIBELLY DE JESUS AMARAL - MT018559
RECORRIDO : RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR : MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS : NASSER RAJAB - SP111536
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533
BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O
ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PERDA DA PROPRIEDADE PELOS ARRENDADORES POR DECISÃO JUDICIAL EM AÇÃO REIVINDICATÓRIA. EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO. SUB-ROGAÇÃO NOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS AO CONTRATO. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO. VALOR EXORBITANTE.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de interdito proibitório ajuizada em 17/10/2021, da qual foram extraídos recursos especiais do demandante e do demandado, interpostos, respectivamente, em 3/10/2024 e 4/10/2024 e conclusos ao gabinete em 2/1/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão correspondem a: (I) determinar se a perda da propriedade dos imóveis rurais pelo arrendador implica a extinção do contrato de arrendamento, de modo a impedir que o arrendatário seja mantido na posse até o término previsto para a relação contratual; (II) definir se, na hipótese, existe justificativa para a readequação, de ofício, do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, em patamar inferior ao estabelecido pelo artigo 85, § 2º do CPC.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Como forma de garantir a estabilidade das relações jurídicas no âmbito rural e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, o artigo 92, § 5º da Lei n.º 4.504/64 (Estatuto da Terra) estabelece que a alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante. Esse dispositivo, todavia, somente se aplica nas hipóteses de alienação ou de imposição de ônus real ao imóvel; em caso de perda da propriedade pelo arrendador, decorrente de decisão judicial, não se verifica a sub-rogação.

4. O Decreto n.º 59.566/66, que regulamenta uma série de dispositivos do Estatuto da Terra, possui previsão específica acerca das hipóteses de extinção do contrato de arrendamento. Em seu artigo 26, inciso VIII, estabelece que o arrendamento extingue-se pela perda do imóvel rural.

5. Assim, obrigar o novo proprietário do imóvel, em caso de reconhecimento do domínio pela via judicial, à sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de arrendamento rural mantido entre o arrendatário e o antigo proprietário implicaria, para aquele, a imposição de um encargo com o qual não consentiu, situação totalmente distinta da que se verifica nas hipóteses de alienação ou de imposição de ônus real sobre o imóvel.

6. Os honorários advocatícios constituem consectários legais da condenação principal e, nessa condição, possuem natureza de ordem pública. Assim, o valor arbitrado a título de verba honorária pode ser revisto a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso caracterize *reformatio in pejus*.

7. Na hipótese, justifica-se o redimensionamento, de ofício, do valor devido a título de verba honorária, na forma estabelecida pelo Tribunal de origem. Do contrário, a condenação representaria valor exorbitante, incompatível com a natureza da ação.

IV. DISPOSITIVO

8. Recursos especiais conhecidos e desprovidos.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recursos especiais interpostos por GETÚLIO GONÇALVES VIANA e por ESPÓLIO DE RENAN NIEDERAUER COELHO, ambos com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recursos especiais interpostos em: 3/10/2024 e 4/10/2024.

Conclusos ao gabinete em: 2/1/2025.

Ação: de interdito proibitório com pedido liminar, ajuizada por GETÚLIO GONÇALVES VIANA a ESPÓLIO DE RENAN NIEDERAUER COELHO.

Sentença: de improcedência do pedido formulado na petição inicial.

Acórdão: negou provimento à apelação interposta pelo demandante, nos termos da seguinte ementa:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE INTERDITO PROIBITÓRIO – IMPROCEDÊNCIA - AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS DO ARTIGOS 561 E 567, AMBOS DO CPC/15 – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – PERDA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO PROPRIETÁRIO ORIGINAL EM RAZÃO DE DECISÃO JUDICIAL – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL EXTINTO – ARTIGO 26, V E VII DO DECRETO Nº 59.566/66 – PERMANÊNCIA ATÉ A COLHEITA – ARTIGO 28 DO DECRETO Nº 59.566/66 - DECISÃO MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. Para procedência da ação de interdito proibitório de posse, devem ser preenchidos os pressupostos necessários previstos no artigo 561 e 567, ambos do CPC/15, sendo imperiosa a comprovação pelo autor do justo receio da perda da posse, a ocorrência do esbulho e a data de ano e dia. Não sendo comprovado nos autos os requisitos necessários, impõe-se a manutenção da sentença que julgou improcedente a ação. Havendo uma sentença judicial que retira do arrendador o domínio e a posse do imóvel arrendado, resta extinto o contrato de arrendamento por resolução ope legis ou extinção do direito do arrendador e perda do imóvel rural. Inteligência do artigo 26, incisos V e VIII, do Decreto nº 59.566/66. Ocorrida a resolução ou extinção do direito do arrendador sobre o imóvel rural, fica garantido ao arrendatário a permanecer nele até o término dos trabalhos que forem necessários à colheita, conforme dispõe o artigo 28 do Decreto nº 59.566/66.- (e-STJ fls. 957-982).

Embargos de declaração: opostos pelo demandante, foram parcialmente acolhidos (e-STJ fls. 1.169-1.170); opostos pelo demandado, foram rejeitados (e-STJ fls. 1.215-1.216).

Recurso especial de GETÚLIO GONÇALVES VIANA: alega violação dos artigos 506 do CPC, 92, § 5º e 95, IV da Lei n.º 4.504/64 e 15 do Decreto-Lei n.º 59.566/66. Sustenta que a parte adversa obteve a imissão na posse dos imóveis rurais por ele arrendados, em ação reivindicatória da qual não fez parte. Refere que não foi observada a sub-rogação automática dos contratos de arrendamento,

uma vez que, após a imissão na posse, a parte adversa insiste em não observar o termo fixado para o contrato de arrendamento rural, que se encerrará em 2030. Assinala que o contrato, uma vez celebrado, não pode ser extinto automaticamente com a imissão na posse do novo proprietário. Sustenta que a continuidade contratual é protegida pelo direito agrário, circunstância que, na hipótese, deve ser somada à ausência de participação do recorrente na ação reivindicatória, a evidenciar que os direitos do arrendatário, sem ação própria de rescisão contratual ou de despejo, não podem ser atingidos. Aduz que a parte adversa recebeu valores relativos ao contrato de arrendamento, o que significa que a negativa de sua manutenção configura *venire contra factum proprium* e, portanto, violação à boa-fé objetiva. Argumenta com o direito de preferência do arrendatário e com a sua condição de terceiro de boa-fé. Pede o provimento do recurso, para que seja reconhecida a validade do contrato de arrendamento rural e a subsistência até o prazo final nele mencionado, correspondente ao ano de 2030, reintegrando-se o recorrente na posse dos imóveis rurais que perfazem o objeto contratual para fins de exploração agrícola (e-STJ fls. 1.222-1.239).

Recurso especial de ESPÓLIO DE RENAN NIEDERAUER COELHO: alega violação dos artigos 2º, 85, §§ 1º, 2º, 8º e 9º, 223, 505, 507 e 1.013 do CPC. Assinala que o critério de fixação dos honorários advocatícios não constituiu objeto do recurso de apelação, tratando-se, portanto, de questão preclusa. Refere que o Tribunal de origem redimensionou a verba honorária sem observar o Tema 1.076/STJ, tampouco os parâmetros fixados pelo artigo 85, § 2º do CPC. Pede o provimento do recurso, para que seja restabelecida a sentença na parte em que fixou a verba honorária sucumbencial em 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ fls. 1.243-1.265).

Juízo de admissibilidade: os recursos especiais foram admitidos pelo TJ/MT (e-STJ fls. 1.311-1.321).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

1. DO RECURSO ESPECIAL DE GETÚLIO GONÇALVES VIANA

O propósito recursal consiste em determinar se a perda da propriedade dos imóveis rurais pelo arrendador implica a extinção do contrato de arrendamento, de modo a impedir que o arrendatário seja mantido na posse até o término previsto para a relação contratual.

1.1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de interdito proibitório com pedido liminar ajuizada em 17/10/2021 por Getúlio Gonçalves Viana a Espólio de Renan Niederauer Coelho.

2. Na petição inicial, narra o autor ter celebrado, em 10/2/2012 e 21/11/2013, dois "contratos de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola" com Florisbella Cassol, arrendante, que faleceu em 15/04/2020. O primeiro tinha por objeto as seguintes áreas, todas elas registrada no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Primavera do Leste/MT: 17,50 ha da Fazenda Dois Amigos, localizada em Santo Antônio do Leste/MT, registrada sob a matrícula n.º 5.327; 247,20 ha da Fazenda Califórnia, matrícula n.º 5.331; 184,10 ha da Fazenda Califórnia, matrícula n.º 5.333; 350,00 ha da Gleba Califórnia, matrícula n.º 5.325; 119,90 ha da Fazenda Califórnia, matrícula n.º 5.330. Convencionou-se um prazo de vigência de oito anos, com término em 10/2/2020. Por sua vez, o segundo contrato, cujo encerramento foi previsto para 30/9/2020, tinha por objeto os imóveis rurais denominados Fazenda Dois Amigos, com área total de 524,0025 ha, registrados sob a matrícula n.º 5.324 junto ao Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Primavera do Leste/MT.

3. Paralelamente, o autor celebrou, em 2/2/2013, "contrato de arrendamento de imóvel rural para fins de exploração agrícola" com Irineu Cassol, arrendante, falecido em 7/8/2020. Esse último contrato tinha como objeto os seguintes imóveis rurais, registrados junto ao mesmo Registro de Imóveis: área de 254,00 ha, matrícula n.º 5.511; área de 495,00 ha, matrícula n.º 25.998; área de 494,2930 ha, matrícula n.º 27.971; área de 372,00 ha, matrícula n.º 5.328; área de 372,00 ha, matrícula n.º 5.329. Convencionou-se o respectivo término para a data de 30/4/2020.

4. Em 2019, as partes firmaram termos aditivos. Por meio deles, os contratos celebrados com a arrendante Florisbella passaram a ter vigência até 15/3/2030, e, com o arrendante Irineu, até 30/4/2030. Houve alteração na numeração das matrículas dos imóveis rurais, o que igualmente foi consignado nos termos aditivos.

5. O autor assinala que, ao tempo da celebração dos contratos, não havia nas matrículas quaisquer averbações acerca da existência de ações judiciais relativas aos imóveis arrendados. Contudo, em 29/8/2020, foi surpreendido ao tomar ciência da imissão do espólio de Renan Niederauer Coelho na posse dos bens, por meio de decisão liminar em favor desse último em execução provisória de sentença por ele movida contra os espólios de Florisbella Cassol e Irineu Cassol, decorrente de decisão proferida em ação reivindicatória ajuizada por aquele.

6. Na aludida decisão, foi reconhecido o direito de propriedade do espólio de Renan Niederauer Coelho sobre diversos imóveis rurais, entre os quais estavam os ocupados pelo arrendatário. O mandado de imissão na posse expedido nos autos da execução provisória de sentença foi cumprido em 18/2/2021, enquanto inúmeras discussões processuais ainda se encontravam pendentes de apreciação.

7. Alegando, essencialmente, sua condição de terceiro de boa-fé e a sub-rogação do novo proprietário nos direitos e obrigações decorrentes dos contratos de arrendamento, bem como a impossibilidade de sua extinção automática, o autor postulou a proteção possessória em face do demandado.

8. Após regular processamento, com a apresentação de emenda à petição inicial para a retificação do valor da causa pelo autor e contestação pelo demandado, sobreveio o julgamento antecipado da lide, com a improcedência dos pedidos formulados e a condenação da parte autora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ fls. 702-711).

9. À sentença, o demandante interpôs recurso de apelação, ao qual foi negado provimento, por maioria, pelo Tribunal de Justiça do Mato Grosso.

1.2. DA EXTINÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL EM RAZÃO DA PERDA DA PROPRIEDADE PELO ARRENDADOR

10. Os contratos agrários em geral, e o contrato de arrendamento em particular, destinam-se, para além dos interesses das partes contratantes, a

possibilitar que a propriedade rural cumpra adequadamente a sua função social, na forma consagrada tanto no artigo 5º, XXIII quanto no artigo 170, III da Constituição da República Federativa do Brasil.

11. Sendo assim, deve-se reconhecer que, nessa espécie de contrato, a finalidade econômica está vinculada ao interesse social na estabilidade da produção agrária. Veja-se, a respeito, a seguinte lição:

No caso dos arrendamentos rústicos o interesse social radica em facilitar que a terra cumpra sua função econômica e social, quer dizer, que esteja em mãos do homem que a trabalha, obtendo-se assim uma vinculação direta do agricultor ao meio rural, um melhor cuidado, um maior rendimento e uma máxima produtividade do prédio. Enfim, que o agricultor consiga alcançar uma certa promoção pessoal ao converter-se em proprietário da terra, com o que melhora a estabilidade econômica e social. (GÓMEZ, Miguel Lobato J. Direito de Preempção e Política Urbana. *Revista de Direito Imobiliário: RDI*, v. 27, n. 56, jan./jun. 2004).

12. O contrato de arrendamento rural enquadra-se no conceito de "locação de coisa imóvel", sendo regido não pelo Código Civil, mas por lei especial, a Lei n.º 4.504/64 (Estatuto da Terra). Apenas de modo supletivo são aplicáveis a ele as disposições do Código Civil. A respeito desse tipo específico de contrato, assinala Paulo Lôbo:

Locação de imóveis rurais, ou arrendamento rural, regida pelo Estatuto da Terra, cuja matéria integra o autônomo direito agrário. O imóvel é considerado rural de acordo com sua localização ou com sua destinação. A legislação brasileira, para determinados fins, adota ora um, ora outro critério. O direito agrário brasileiro, no entanto, optou pela destinação, podendo ser rural o imóvel que se encontra dentro do perímetro urbano de determinado município, o que atrai o tipo de locação, que é o arrendamento rural. (LÔBO, Paulo. *Direito Civil - Contratos*. v. 3. 11. ed. São Paulo: Saraiva, Jur, 2025. p. 318.)

13. Como forma de garantir a estabilidade das relações jurídicas no âmbito rural e assegurar o cumprimento da função social da propriedade, o artigo 92, § 5º da Lei n.º 4.504/64 (Estatuto da Terra) prevê a sub-rogação do adquirente do imóvel nos direitos e obrigações do alienante em caso de utilização da terra em regime de arrendamento ou de parceria:

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.

[...]

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

14. Esse dispositivo, todavia, somente se aplica no caso de alienação ou de imposição de ônus real ao imóvel. Em caso de perda da propriedade pelo arrendador, decorrente de decisão judicial, não se verifica a sub-rogação.

15. O contrato de arrendamento representa uma relação jurídica entre o arrendador, como (via de regra) proprietário da terra, e o arrendatário, que a explora diretamente. Verificando-se a perda da propriedade por aquele, essa relação automaticamente deixa de existir.

16. O Decreto n.º 59.566/66, que regulamenta uma série de dispositivos do Estatuto da Terra, possui previsão específica acerca das hipóteses de extinção do contrato de arrendamento. Em seu artigo 26, inciso VIII, estabelece: "Art. 26. O arrendamento se extingue: [...] VIII - Pela perda do imóvel rural".

17. Obrigar o novo proprietário do imóvel, em caso de reconhecimento da propriedade pela via judicial, à sub-rogação nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de arrendamento rural mantido entre o arrendatário e o antigo proprietário implicaria, para aquele, a imposição de um encargo com o qual não consentiu, situação totalmente distinta da que se verifica em caso de alienação ou de imposição de ônus real sobre o imóvel, as hipóteses previstas no § 5º do artigo 92 do Estatuto da Terra para a sub-rogação.

18. Tampouco se pode reconhecer nessa hipótese o direito de preferência do arrendatário à renovação do contrato de arrendamento, previsto no artigo 95, inciso IV do Estatuto da Terra, uma vez que essa possibilidade pressupõe um contrato de arrendamento existente, válido e eficaz, o que não mais se verifica a partir do momento em que se configura a perda do imóvel rural pelo arrendador.

1.3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

19. Na hipótese, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso assim decidiu:

No caso em comento, analisando detidamente o presente recurso verifica-se que não restaram presentes os requisitos do artigo 561 do CPC/15 para procedência do interdito proibitório.

Isto porque, pretende o apelante permanecer na posse dos imóveis rurais de matrículas nº 30977, 30978, 30976, 30987 e 30986, até a data do término de vigência do contrato de arrendamento firmado com FLORISBELA CASSOL e IRINEU CASSOL, findando-se no longínquo ano de 2030, fundamentando seu intento no artigo 92, § 5º, do Estatuto da Terra (Lei 4504/1964).

Ocorre que em decorrência de Cumprimento Provisório da Sentença, extraído da Ação Reivindicatória em trâmite na Comarca de Primavera do Leste-MT,

foi conferido ao Espólio agravado o direito ao domínio e posse do imóvel rural denominado GLEBA CALIFÓRNIA, objeto do arrendamento, inclusive decisão confirmada neste Tribunal de Justiça em recurso de minha relatoria.

Diante de tal decisão, o agravado foi imitado regularmente na posse do imóvel, em 29/08/2020, correspondente a 2.094,52 hectares, sendo que após a imissão, procedeu à notificação do apelante.

Aliás, no tocante à notificação, esta restou incontroversa, inclusive o próprio apelante confessa que desde 02/09/2020 foi notificado extrajudicialmente para desocupar a área arrendada, por força da sentença de procedência da ação reivindicatória, improcedência da reconvenção com revogação da liminar possessória e imissão de posse deferida na Execução Provisória nº 1004831-82.2020.8.11.0037.

Portanto, se o apelado se encontra na posse por força de uma decisão judicial, não se pode dizer que sua posse é injusta ou que a esbulhou, bem como deu-se há mais de ano e dia, desta forma, não restam preenchidos, de fato, os requisitos do artigo 561 do CPC/15.

No entanto, como a douta juíza singular também entendeu que a área arrendada pelo autor/apelado é objeto de litígio entre os arrendadores e a parte requerida/apelada e, diante das sentenças proferidas na ação reivindicatória e incidente de reconvenção, FLORISBELA CASSOL e IRINEU CASSOL perderam o direito ao domínio e posse da área rural, conseqüentemente, houve a extinção o arrendamento pela perda do imóvel, nos termos do artigo 26, V e VIII, do Decreto nº 59.566/66.

Neste particular, agiu corretamente o juízo singular, uma vez que os ESPÓLIOS DE IRINEU e FLORISBELA CASSOL perderam o direito ao domínio e posse da respectiva área, que se insere no perímetro da Gleba Califórnia, objeto da sentença proferida na ação reivindicatória e na reconvenção. Assim, com a imissão de posse deferida na Execução Provisória, houve extinção ope legis do contrato de arrendamento, por força do artigo 26, incisos V e VIII do Decreto nº 59.566/1966.

[...]

Quanto à aplicação do artigo 92, § 5º, do Estatuto da Terra, defendido pelo apelante, este não se aplica ao caso, [...].

Portanto, conforme se observa, especificamente dos §§ 3º e 5º, o arrendatário tem a preferência de adquirir o bem objeto de alienação em igualdade de condições e, em caso de alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria, ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante, situações estas que não se enquadram no caso dos autos, já que as áreas arrendadas não foram objeto de alienação e muito menos de imposição de ônus real ao imóvel.

Vale salientar o § 5º do artigo 92 do Estatuto da Terra, trata de forma mais específica a questão da alienação da propriedade em relação ao inciso V do artigo 26 do Decreto nº 59.566/66, todavia, os contratos foram assinados após o ajuizamento das ações acima mencionadas, quando a posse e a propriedade dos arrendadores eram consideradas de forma precária, logo, com o julgamento da ação, não há como manter o arrendamento, o qual é ineficaz com relação ao litigante que obteve em seu favor sentença em cognição exauriente.

Se não fosse o bastante, o litigante que obteve a imissão de posse em seu favor teve a diligência de proceder à notificação dos arrendatários, informando que não tinha mais interesse na continuidade do arrendamento, os quais deveriam permanecer na área até final da safra. (e-STJ fls. 964-969).

20. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem não merece reparos.

21. Verificando-se a extinção do contrato de arrendamento mantido pelo recorrente, como arrendatário, e pelos arrendadores Irineu e Florisbella Cassol, que perderam a propriedade do imóvel por sentença proferida em ação reivindicatória movida pelo espólio de Renan Niederauer Coelho, não se verifica a sub-rogação desse último nos direitos e obrigações referentes ao contrato de arrendamento, tampouco o direito de preferência do arrendatário relativamente à sua renovação.

22. Nessas condições, não cabe exigir que o espólio tenha de ajuizar ação autônoma de rescisão contratual ou de despejo para que possa ser imitido na posse da área, uma vez que o contrato de arrendamento extinguiu-se com a perda da propriedade pelos arrendadores.

23. Por fim, no que tange à alegação de que o espólio permanecia recebendo valores relativos ao contrato, tal circunstância, além de demandar o reexame das particularidades da relação mantida pelas partes e do conjunto fático-probatório dos autos, o que esbarra no óbice relativo à Súmula 7/STJ, não permite, por si só, a conclusão pela renovação tácita do arrendamento.

2. DO RECURSO ESPECIAL DE ESPÓLIO DE RENAN NIEDERAUER COELHO

O propósito recursal consiste em definir se, na hipótese, existe justificativa para a readequação, de ofício, do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, em patamar inferior ao estabelecido pelo artigo 85, § 2º do CPC.

2.1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Na sentença, o juízo de primeiro grau julgou improcedentes os pedidos deduzidos na petição inicial da ação de interdito proibitório, condenando a parte autora ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ fl. 710).

2. O valor atribuído à causa na petição inicial foi o de R\$ 100.000,00 (e-STJ fl. 34). Todavia, em decisão interlocutória, o juízo de primeiro grau determinou a emenda à petição inicial, para que o valor da causa passasse a corresponder ao da área sob litígio (e-STJ fls. 397-399).

3. Houve, então, a emenda à petição inicial, com a indicação, pelo autor, do valor de R\$ 181.486.980,00, correspondente à área alegadamente objeto de esbulho (e-STJ fl. 407).

4. Na apelação interposta à sentença de improcedência, o autor não se insurgiu quanto à fixação da verba honorária.

5. No acórdão proferido pelo TJMT, a Desembargadora Relatora, ao negar provimento ao recurso, determinou a majoração dos honorários advocatícios para 12% sobre o valor atualizado da causa (e-STJ fl. 969). O Desembargador vogal, embora tenha acompanhado o voto da Relatora quase em sua totalidade, determinou a majoração dos honorários para 20% sobre a aludida base de cálculo (e-STJ fl. 982).

6. Diante dessa incongruência, o apelante opôs embargos de declaração (e-STJ fls. 1.016-1.026). Houve, então, a juntada da íntegra dos votos proferidos na sessão de julgamento da apelação, a partir da qual se pode depreender que a Relatora apresentou adendo ao seu voto, retificando a parte final, atinente à verba honorária, para constar:

Portanto, como se trata de exploração da área através de contrato de arrendamento, retifico a parte final do meu voto, para aplicar, por analogia, o § 9º do art. 85 do CPC, que menciona:

§ 9º Na ação de indenização por ato ilícito contra pessoa, o percentual de honorários incidirá sobre a soma das prestações vencidas acrescida de 12 (doze) prestações vincendas.

No caso, se aplicaria os arrendamentos vencidos mais as 12 (doze) rendas anuais vincendas.

Portanto, por analogia, aplico o § 9 do Art. 85 do CPC, que é uma matéria que será futuramente exaurida pelo STJ. (e-STJ fl. 1.105).

7. Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos, para determinar a retificação do arbitramento da verba honorária nos moldes fixados no adendo ao voto da Relatora. A essa decisão a parte demandada, ora recorrente, opôs novos embargos de declaração, que foram desacolhidos (e-STJ fls. 1.202-1.210), o que deu azo à interposição do presente recurso especial.

2.2. DA POSSIBILIDADE DE RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO DO VALOR ARBITRADO A TÍTULO DE VERBA HONORÁRIA

8. A jurisprudência firmada nesta Corte Superior é no sentido de que os honorários advocatícios constituem consectários legais da condenação principal e, nessa condição, possuem natureza de ordem pública. Assim, o valor arbitrado a título de verba honorária pode ser revisto a qualquer momento e até mesmo de ofício, sem que isso caracterize *reformatio in pejus*.

9. Nesse sentido: AgInt no AgInt no AREsp 2.626.785/TO, Terceira Turma, DJe 18/11/2024; AgInt nos AgInt no AREsp 2.221.117/DF, Terceira Turma, DJe 16/3/2023; EDcl no AREsp n. 2.055.080/SP, Quarta Turma, DJe 9/9/2022.

10. Soma-se a isso o fato de que, nas ações possessórias, o valor da causa deve considerar o efetivo benefício patrimonial pretendido pelo autor, que não se confunde com o valor de mercado do imóvel cuja posse encontra-se sob litígio, na medida em que essa última constitui fato jurídico autônomo em relação à propriedade.

11. A respeito, veja-se: AgInt nos EDcl no REsp 1.772.169/AM, Quarta Turma, DJe 26/10/2020; REsp 1.807.206/RS, Segunda Turma, DJe 18/10/2019; REsp 1.230.839/MG, Terceira Turma, DJe 26/3/2013.

12. É digno de nota que, nas ações possessórias em que se identifica equivocadamente o valor da causa com o do imóvel sob litígio, a fixação de honorários advocatícios à luz dos parâmetros estabelecidos no artigo 85, § 2º do CPC pode levar a uma condenação em valor exorbitante, incompatível com o objeto da ação, dando azo à possibilidade de enriquecimento sem causa.

2.3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

13. Na hipótese, verifica-se que a sentença condenou o autor, ora recorrido, ao pagamento de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, o qual, após a determinação de emenda à petição inicial pelo juízo de primeiro grau, passou a corresponder a R\$ 181.486.980,00.

14. Não é necessário um grande esforço de raciocínio para que se possa constatar que, nas circunstâncias retratadas nos autos, a condenação em honorários advocatícios representa valor exorbitante. Trata-se de ação possessória, na qual, embora a matéria discutida guarde uma certa complexidade, não houve a prática de um grande número de atos processuais pelas partes, além de ter tramitado por período relativamente exíguo (o ajuizamento deu-se em 17/10/2021).

15. Em adição a isso, constata-se que, em última análise, a parte autora, ora recorrida, foi induzida a erro pelo juízo de primeiro grau, que determinou a retificação do valor da causa para que passasse a corresponder ao da área objeto da lide, em descompasso com a jurisprudência do STJ acerca da atribuição do valor da causa às ações possessórias e sem que tenha sido observado que o objeto da ação é tão somente a posse, derivada de contrato de arrendamento, e não a propriedade do imóvel.

16. Sendo assim, embora o acórdão recorrido, após o adendo ao voto da Relatora, tenha retificado de ofício a verba honorária em atenção aos parâmetros estabelecidos no artigo 85, § 9º do CPC - relativo às ações indenizatórias por ato ilícito, situação distinta da dos autos -, houve a determinação de incidência do percentual referente à verba honorária sobre "os arrendamentos vencidos mais as 12 (doze) rendas anuais vincendas."

17. Ainda que essa solução não prime pela melhor técnica processual, o arbitramento nos moldes estipulados coaduna-se com o proveito econômico obtido pelo demandado, ora recorrente, razão pela qual deve ser mantido.

3. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO dos recursos especiais e NEGO-LHES PROVIMENTO.

Deixo, na hipótese, de arbitrar honorários recursais, tendo em vista as circunstâncias concretas e o desprovimento de ambos os recursos.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0470129-5

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.187.412 / MT

Número Origem: 10075916720218110037

PAUTA: 10/02/2026

JULGADO: 10/02/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	NASSER RAJAB - SP111536
		ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O
		BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O
RECORRENTE	:	GETÚLIO GONÇALVES VIANA
RECORRIDO	:	GETÚLIO GONÇALVES VIANA
ADVOGADO	:	BRUNO JOSE FERNANDES DA SILVA - MT012939
ADVOGADA	:	CIBELLY DE JESUS AMARAL - MT018559
RECORRIDO	:	RENAN NIEDERAUER COELHO - ESPÓLIO
REPR. POR	:	MARGO DAS NEVES MACHADO - INVENTARIANTE
ADVOGADOS	:	NASSER RAJAB - SP111536
		ANDRE LUIZ BOMFIM - MT014533O
		BRUNO CESAR FIGUEIREDO MAMUS - MT015321O

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Arrendamento Rural

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dr. NASSER RAJAB, pela parte RECORRENTE/RECORRIDO: RENAN NIEDERAUER COELHO

Dra. CIBELLY DE JESUS AMARAL, pela parte RECORRENTE/RECORRIDO: GETÚLIO GONÇALVES VIANA

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, conheceu dos recursos especiais e lhes negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C512245451-456304=@ 2024/0470129-5 - REsp 2187412