



STJ suspende anulação de contrato de arrendamento rural

Está suspensa a anulação de um contrato de arrendamento de imóvel rural. O ministro Humberto Gomes de Barros, presidente do Superior Tribunal de Justiça, entendeu que o acórdão contestado foi além do pedido formulado na ação inicial. Com a decisão, a arrendatária deve continuar na fazenda Santa Clara, no Rio Grande do Sul, até o julgamento do recurso.

A ação inicial foi movida pelo Banco do Brasil, que pediu a anulação do contrato de arrendamento rural. O banco afirmou que o imóvel foi hipotecado pelo proprietário como garantia de dívida e, como o débito não foi pago, o banco promoveu ação de execução. A execução ocorreu em 1991 e a fazenda foi penhorada e arrematada em leilão.

Em 1995, o proprietário arrendou a fazenda pelo prazo de 20 anos, por R\$ 220 mil, que foram pagos antecipadamente. Para os advogados do Banco do Brasil, o contrato é fraudulento porque a arrendatária sabia da situação do imóvel, o prazo estipulado não era o aplicado na região e o valor era muito inferior ao praticado no mercado.

Os contratantes alegaram que o prazo para promover a ação estava prescrito. O argumento foi aceito. Como o contrato foi assinado em 1995 e a ação proposta em 2001, o prazo de quatro anos já estava expirado. Assim, o processo foi extinto.

No entanto, no julgamento da apelação, a decisão foi reformada. O desembargador revisor considerou que era inviável reconhecer a prescrição porque havia fraude na execução. Ele entendeu que o contrato não poderia ser firmado sem o conhecimento do banco. Com base no entendimento do revisor, o Tribunal de Justiça gaúcho anulou o contrato.

O Recurso Especial contra esse acórdão chegou ao STJ por força de Agravo de Instrumento. Para evitar que fosse obrigada a sair da fazenda, a arrendatária impetrou medida cautelar pedindo que o recurso tivesse o efeito de suspender o cumprimento da decisão do tribunal estadual.

Date Created

21/07/2008