



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

DÉCIMA CÂMARA CÍVEL

Nº 70039435086

COMARCA DE NOVA PETRÓPOLIS

ZENO POPP

APELANTE

ZELMIRA POPP

APELANTE

CELIO REISDOERFER

APELADO

TEREZINHA CENIRA FERREIRA  
REISDOEFER

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 Reisdorfer, Nelsi Reisdorfer, Alceno Reisdorfer e Norma Reisdorfer), 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 ora<sup>1</sup>, 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 aparência<sup>2</sup>, aplicável à hipótese, seja em razão do que dispõe o art. 112, do Código Civil e art. 11, do Decreto 59.966/66<sup>3</sup>, os autores estão legitimados a ingressar com a demanda.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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 cujus” 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).

<sup>4</sup>Art. 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 assunto<sup>1</sup>:

*“(...)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,*

<sup>1</sup> 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



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