



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Número Único: 1008025-07.2020.8.11.0000
Classe: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202)
Assunto: [Benfeitorias, Ato / Negócio Jurídico]
Relator: Des(a). MARILSEN ANDRADE ADDARIO

Turma Julgadora: [DES(A). MARILSEN ANDRADE ADDARIO, DES(A). CLARICE CLAUDINO DA SILVA, DES(A). SEBASTIAO DE MORAES FILHO]

Parte(s):

[NAYARA PAULINA FERNANDES ROSA - CPF: 054.074.156-66 (ADVOGADO), NEVES MARIA ZANI MARCON - CPF: 250.627.009-49 (AGRAVANTE), LAZARO JACOB - CPF: 214.382.501-34 (AGRAVADO), JOSE FRANCISCO DE AZEVEDO PONTES - CPF: 058.668.479-49 (ADVOGADO), SOLANGE DA COSTA SILVA - CPF: 837.859.819-53 (ADVOGADO)]

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). SEBASTIAO DE MORAES FILHO, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO, POR UNANIMIDADE.**

E M E N T A

AGRAVANTE(S): NEVES MARIA ZANI MARCON
AGRAVADO(S): LAZARO JACOB

E M E N T A:

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE GRANJA DE SUÍNOS C/C COBRANÇA E INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS – LIMINAR DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DEFERIDA – ALEGAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE NORMAS AMBIENTAIS E SANITÁRIAS PELO



LOCATÁRIO - INVIABILIDADE DO CUMPRIMENTO – ART. 493 DO CPC/15 – ADVENTO DA PANDEMIA DE COVID-19 – MANEJO E TRANSPORTE DE 4.500 CABEÇAS DE SUÍNOS – MEDIDA QUE DEMANDA AGLOMERAÇÃO DE PESSOAS – EVIDENTE RISCO DE DISSEMINAÇÃO DA DOENÇA – CUMPRIMENTO PELO LOCATÁRIO DA MAIOR PARTE DAS DETERMINAÇÕES DA AUTORIDADE AMBIENTAL – PEDIDOS DE LICENÇA JÁ PROCOLIZADOS – DEMONSTRAÇÃO DE BOA VONTADE DO LOCATÁRIO – RECURSO PROVIDO.

Segundo preceitua o art.493 do CPC/15, “*se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.*”

Logo, se após o deferimento da liminar de reintegração de posse requerida em autos de ação de rescisão de contrato locatício, cujo cumprimento demandaria grande contingente humano para o transporte de 4.500 (quatro mil e quinhentos) suínos confinados na granja locada, adveio uma pandemia de Covid-19, com alto risco de contaminação e disseminação, tal circunstância deve ser ponderada pelo juízo *ad quem* na fase recursal.

Se além de desocupação da granja locada acarretar grande risco de contágio humano por Covid-19, a maior parte das impropriedades contratuais perpetradas pelo locatário quanto ao cumprimento de regras ambientais até então desatendidas, passaram a ser observadas, e que as licenças necessárias à exploração da atividade já foram protocolizadas junto aos órgãos competentes, conveniente a sua manutenção na posse do imóvel, sendo que a sua retomada imediata pelo locador se revela uma medida excepcional, mormente se o locatário não se encontra inadimplente.-

RELATÓRIO
AGRAVANTE(S): NEVES MARIA ZANI MARCON
AGRAVADO(S): LAZARO JACOB



RELATÓRIO:

EXMA. SRA. DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO

Egrégia Câmara:

Trata-se de Agravo de instrumento interposto por **NEVES MARIA ZANI MARCON** contra a decisão proferida na *Ação de Rescisão de contrato de locação c/c Cobrança e Indenização por perdas e danos materiais e morais* nº 1008478-13.2019.8.11.0040 movida por **LAZARO JACOB e sua esposa**, que deferiu a medida liminar possessória para reintegrar a agravada na posse do imóvel objeto do contrato havido entre as partes, em razão de os documentos que instruem a exordial demonstrarem diversas irregularidades no cumprimento das normas ambientais por parte da locatária.

Inconformada, sustenta a parte recorrente preliminarmente que tal decisão, proferida em 23/01/2020, teria perdido o seu objeto já que, em 03/02/2020 recebera uma notificação dos locadores dando-lhe conta de que propriedade locada havia sido vendida a terceira pessoa e que, portanto, deveria ser observado o **parágrafo segundo da cláusula segunda** do contrato de locação firmado em 30/09/2018, segundo o qual o prazo de duração da avença seria reduzido de 10 (dez) para 2 (dois) anos, o que evidenciaria que os agravados reconhecem e respeitam a validade e legitimidade do contrato, concordando que que a área seja desocupada somente ao final do prazo de dois anos.

No mérito, sustenta que, em razão de a decisão ter sido proferida *inaudita altera parte*, existem circunstâncias que não puderam ser consideradas pela julgadora *a quo* no momento da apreciação da medida, a qual fora induzida a erro pela atuação espúria dos agravados (locadores), os quais teriam alterado a verdade dos fatos e o estado das coisas para forjar um cenário de descumprimento de regras ambientais pela locatária de modo a favorecer sua pretensão de retomada prematura do imóvel, uma vez que vendeu a granja a terceiros ainda na vigência do contrato, sem conferir-lhe o exercício do direito de preferência.

Assevera que após a assinatura do contrato, a agravante vem se deparando com uma série de obstáculos impostos pelos próprios locadores para execução das atividades-fim da granja, tais como: (a) o não envio da documentação necessária ao protocolo do licenciamento ambiental, (b) a não autorização de



ampliação da piscina já existente no local e (c) a não disponibilização de área para construção da terceira piscina, locais estes que servem de depósito para os dejetos oriundos da criação e abate de suínos.

Afirma que ao solicitar aos agravados a autorização para construção das piscinas, os locadores negaram categoricamente a realização da obra, alegando ainda que a ampliação realizada danificou as linhas de plantio da lavoura de soja, uma vez que a granja se localiza no interior da Fazenda Santa Ângela.

Alega que a corroborar a alegação de que os locadores/agravados é quem estão inviabilizando a execução do programa contratual, até o momento de protocolo da contestação, os agravados não haviam enviado à parte agravante os documentos imprescindíveis para a regularização ambiental junto à SEMA –MT

Argui que a cláusula que impõe à locatária a obtenção da licença enceta uma obrigação inexequível uma vez que a inscrição junto ao CAR (que engloba a totalidade da área da propriedade) e as demais etapas do processo de regularização de atividades são atos personalíssimos dos proprietários do imóvel, tal como exigido pela Lei Complementar Estadual nº 592/17.

Defende que em relação à acusação de que estaria incorrendo em destinação incorreta dos dejetos, esclarece que quando ocorre o óbito de um animal na criação sustentável de suínos, utiliza-se da prática da compostagem, que consiste no depósito da carcaça em local adequado, coberta com serragem e com uma lona a fim que de o produto final seja utilizado como adubo orgânico, prática de acordo com as normas ambientais de suinocultura sustentável, sendo que tal procedimento é devidamente acompanhado por profissionais de engenharia ambiental, veterinária, zootecnia e técnicos agrícolas contratados pela agravante para atuar junto à Granja.

Propala que, neste viés, o quadro fático apresentado ao juízo singular teria sido forjado pelos locadores agravados que, adentrando de forma ilegal e desautorizada no imóvel locado, retiraram a lona de proteção que cobre a composteira para forjar uma situação absolutamente inexistente, alterando a verdade dos fatos, e mais grave, infringindo as normas de biossegurança, a fim de



imputar à locatária uma prática que jamais ocorreu.

Afirma que além de cumprir todas as obrigações contratuais assumidas, implementou várias melhorias no local, mais especificamente a reforma dos barracões, a ampliação dos comedouros e construção de novos cochos para alimentação dos animais, a reforma e construção das piscinas, das instalações elétricas e hidráulicas, assim como a ampliação da linha de automação.

Aduz que para elidir as alegações do agravado e comprovar a regularidade de suas atividades, junta cópias dos seguintes documentos: (i) Licenciamento ambiental protocolado junto à Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente de Sorriso; (ii). Taxas de licença e instalação devidamente pagas; (iii) Laudo Técnico de Boas Práticas de Manejo, assinado por médico veterinário regularmente inscrito no CRMV; (iv) Relatório de Análise de Efluentes de Entrada, elaborado por empresa idônea subscrito por profissional com ART; (v) Relatório de Análise de Efluentes de Saída, elaborado por empresa idônea subscrito por profissional com ART; (vi) Projeto de Licenciamento Ambiental compreendendo Licença Prévia, Licença de Instalação e Licença de Operação, subscrito por profissional com ART; (vii) Certidão para autorização de Uso do Solo Rural emitida pela Prefeitura de Sorriso em favor da agravante; (viii) Acervo fotográfico demonstrado o estado do local antes e após as benfeitorias implementadas pela agravante.

No mais, pondera que diante da emergência sanitária internacional, diante da pandemia de Covid-19 – situação que inexistia quando do deferimento da liminar reintegratória em 23/01/2020 –, a operação de desocupação da Granja Santa Ângela representa um altíssimo risco à ampla disseminação do corona vírus, pois demanda um grande contingente de pessoas e maquinário para o transporte e manejo de 4.500 cabeças de suínos em regime de engorda, o que por si só evidencia o risco de lesão grave e de difícil reparação.

Pugna, por fim, pela concessão do efeito suspensivo, ou pelo sobrestamento da reintegração por um período mínimo de 180 (cento e oitenta) dias ou, subsidiariamente, que os agravantes sejam nomeados fiéis depositários das 4.500 cabeças de suínos criadas na granja em questão.

A liminar recursal foi deferida em decisão de ID. n. 39312990



para a suspensão dos efeitos da decisão agravada.

Em contrarrazões de ID. n. 41585950 o agravado rechaça a pretensão recursal asseverando que:

(i) os agravantes estão se valendo das medidas sanitárias para obterem vantagem indevida a fim de permanecerem na posse da granja;

(ii) a desocupação jamais exigirá a “mobilização de um grande contingente de pessoal”, tampouco importará em risco à saúde pública, demandando no máximo quatro pessoas e dois caminhões, já que além de os animais serem dóceis, o município de Sorriso não contaria com nenhum caso confirmado de Covid-19;

(iii) tanto assim o é que no dia 24/04/2020 a agravante recebera na granja centenas de suínos que teriam sido descarregados com apenas duas pessoas sem qualquer preocupação com o risco de contaminação já que os encarregados não utilizavam máscaras ou qualquer outro equipamento de proteção;

(iv) continuam sendo despejados os dejetos das baias diretamente ao solo, no espaço existente entre um barracão e outro, causando mau cheiro insuportável, proliferação de moscas, possibilidade de contaminação do solo, em flagrante desrespeito às normas sanitárias e ambientais;

(v) não haveria se falar em perda do objeto da liminar reintegratória na medida, além de a venda da área ter ocorrido em 19/12/2019, após o ajuizamento da ação (em 06/12/2019), a notificação extrajudicial da locatária para a desocupação teria sido emitida em 21/01/2020, ou seja, antes do deferimento da liminar possessória;

(vi) embora não tivesse sido fixado no contrato prazo para o cumprimento das obrigações ambientais e sanitárias, as atividades não poderiam sequer terem sido iniciadas antes da obtenção das respectivas licenças, muito embora a agravante explorasse a atividade há mais de um ano de forma totalmente irregular, com risco de serem impostas multas e restrições pelos órgãos competentes em nome dos agravados, proprietários da área.

(vii) inexistente qualquer prova de que os locadores ora agravados tivessem se negado a entregar qualquer documento à locatária ou mesmo tentado impor obstáculos à regularização da atividade



(viii) os locadores tiveram de contratar engenheiro para apurar e relacionar as várias irregularidades praticadas pela locatária, cuja documentação atesta evidente impacto ambiental;

(ix) a cláusula sétima do contrato garante ao locador o direito de livre acesso à área a fim de vistoriar o imóvel;

(x) o locador não tem qualquer interesse em forjar uma situação inexistente;

(xi) a venda do imóvel locado a terceiro sem oportunizar a aquisição ao locatário estava devidamente prevista no parágrafo segundo da cláusula segunda;

(xii) em 24/04/2020 os locatários foram autuados pelo NIF do município de Sorriso por inúmeras irregularidades por eles perpetradas, sendo que somente se apressaram a tomar providência para sanar as irregularidades na exploração da granja após o ajuizamento da ação originária.

No mais, alega que além de a prorrogação da posse por mais 180 (cento e oitenta) dias demonstrar a finalidade dos locatários em se perpetuar no imóvel, os locadores não teriam condições de assumir os animais em depósito por não ter pessoal disponível para o trato de tais reses.

Diante disso, foi determinada em decisão de ID. n. 42199567, a intimação do(a) agravante para, querendo, manifestar-se nos autos acerca de tais documentos trazidos pelo agravado.

Em petição de ID. n. 43277998 alega a locatária:

(i) que os agravados adentraram a área da granja de maneira criminosa e procederam à alteração do local para forjar uma situação de descumprimento contratual que amparasse a rescisão do contrato, pois como já informado, venderam a granja durante o prazo da locação sem dar ciência ou direito de preferência a seus inquilinos;

(ii) que, após ser acionada pelo agravado, a fiscalização municipal realmente compareceu na granja em 24/04/2020, notificando os locatários acerca de cinco recomendações a serem por ele adotadas e que, em 19/05/2020 os fiscais da Prefeitura retornaram para uma nova vistoria e que, após verificar o cumprimento de três dessas recomendações – relativas à adequação da composteira, ao controle de



efluentes e à destinação correta de dejetos – ficando pendentes apenas as de nºs 04 e 05, que se referem a processos burocráticos e dependem da sanção de autoridades administrativas, mas que ainda estão no prazo de apresentação;

(iii) que, contrariamente ao consignado pelos agravados, não recebera novas cabeças de suínos na granja, e sim procederam a remessas de suínos a outra granja localizada em Cacoal e, ainda assim, de remeteram 120 (cento e vinte) cabeças, conforme GTA guia de trânsito de animais, carreada aos autos;

(iv) que a questão não é a docilidade e a capacidade de obediência dos suínos, mas sim a inviabilidade de destinação desde grande contingente, com animais em diversos estágios de desenvolvimento, que não podem ser acomodados juntamente num mesmo local;

(iv) que em 20/05/2020 o município de Sorriso já contava com 63 (sessenta e três) casos confirmados de Covid-19, sendo que a retirada dos 4.500 (quatro mil quinhentos) animais é uma situação bem diferente da retirada de 120 (cento e vinte) cabeças;

(v) que a locatária não está se valendo da emergência de saúde pública para justificar a permanência na granja locada, mas sim agindo em conformidade com as orientações técnicas e científicas que devem pautar a atuação de todos os prestadores de serviços essenciais no momento;

(vi) que a despeito da nomenclatura dada ao contrato, a avença se sujeira às normas do Estatuto da Terra, em especial o art.95, inciso IV, que preceitua o direito de preferência na aquisição do imóvel locado em igualdade de condições com outro pretendente, o que não teria sido observado pelo locador, sendo descabidas as elucubrações do agravado acerca de a agravantes ter ou não condições financeiras para adquirir a granja; e

(vii) que ao notificar a locatária de que a desocupação e a entrega do bem deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) anos, não mais se vislumbram os requisitos que autorizaram o deferimento da liminar reintegratória.

É o relatório.-



VOTO RELATOR

VOTO:

EXMA. SRA. DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO

Egrégia Câmara:

Em análise à documentação carreada aos autos e argumentos contrapostos juntada aos autos, entendo que o recurso está a merecer parte da guarida vindicada.

Isso porque, conforme já adiantado por ocasião da análise do pedido de liminar, segundo preceitua o art.493 do CPC/15, *“se, depois da propositura da ação, algum fato constitutivo, modificativo ou extintivo do direito influir no julgamento do mérito, caberá ao juiz tomá-lo em consideração, de ofício ou a requerimento da parte, no momento de proferir a decisão.”*

Tal dispositivo deve ser interpretado de forma ampliativa.

Ora, conforme bem frisou o agravante, a atual conjuntura sanitária mundial mudou drasticamente desde a data da decisão agravada ainda em 23/01/2.020.

É fato público e notório que o país passa por uma grave crise sanitária, cuja contenção passa pelo isolamento parcial da população em função da pandemia de Covi-19, segundo a orientação da Organização Mundial da Saúde, devendo-se evitar, tanto quanto possível, a aglomeração de pessoas. Ou seja, a reunião de recursos humanos deve ser evitada ao máximo, salvo se para evitar um mal maior ou mais grave.



No caso, o cumprimento da liminar reintegratória impugnada, com a necessidade de remoção de um rebanho de mais de quatro mil suínos e a sua alocação para outra área demandará, sem sombra de dúvida, a movimentação de um grande capital humano que, desta forma, ficará exposto ao risco de contágio pela Covid-19.

Se é verdade que ao tempo da prolação da decisão agravada não havia nenhum caso conformado de Covid-19, segundo o boletim epidemiológico disponibilizado na *web*, mais precisamente no endereço eletrônico <https://site.sorriso.mt.gov.br/covid19/boletim>, não é menos verdade que na data de 28/05/2020 já haviam 99 (noventa e nove) casos confirmados, e outros 105 (cento e cinco) suspeitos na cidade.

Além disso, diferentemente da narrativa dos agravados de que no dia 20/04/2020 a locatária teria recebido na granja centenas de cabeças de suínos, transportados com apenas um caminhão e duas pessoas no trato dos animais, certo é que a GTA – Guia de Trânsito de Animais de ID. n. 43284950 aponta que a movimentação de reses naquela data não foi de recebimento, mas de retirada e envio para outra granja, num total de 120 (cento e vinte) cabeças.

Além de tal documento emprestar verossimilhança à narrativa da recorrente de que a retirada de tais cabeças tinham a finalidade de reduzir a situação de superlotação dos cativeiros, certo é que a movimentação de 120 (cento e vinte) reses demanda um capital humano muito menor que a movimentação de 4.500 (quatro mil e quinhentas).

Nesse caso, o volume de cabeças a serem movimentadas seria quase 40 (quarenta) vezes maior, demandando muito mais trabalhadores, o que, não resta dúvidas, potencializará sobremaneira o risco de contágio.

Ademais, no caso concreto dos autos, no qual o que se discute a resolução de um contrato de locação sem qualquer questionamento acerca de inadimplemento de alugueres pelo locatário, a reintegração de posse deve ser compreendida como uma hipótese excepcional.

Vale também frisar que, em princípio, *“a ordem jurídica é harmônica com os interesses individuais e do desenvolvimento econômico-social. Ela não fulmina completamente os atos que lhe são desconformes em qualquer*



extensão. A teoria dos negócios jurídicos, amplamente informada pelo princípio da conservação dos seus efeitos, estabelece que até mesmo as normas cogentes destinam-se a ordenar e coordenar a prática dos atos necessários ao convívio social, respeitados os negócios jurídicos realizados. Deve-se preferir a interpretação que evita a anulação completa do ato praticado, optando-se pela sua redução e recondução aos parâmetros da legalidade.” (STJ – 3.ª T. – REsp 1.106.625/PR – Rel. Ministro SIDNEI BENETI – julgado em 16/08/2011, DJe 09/09/2011)

Deveras, os agravados lograram demonstrar em suas contrarrazões que, em 24/04/2020, o Núcleo Integrado de Fiscalização do Município de Sorriso esteve na granja para vistoriá-la após denúncias, o que culminou com a confecção do Relatório Técnico NIF – 1168/2020 de ID. n. 41585978, datado de 05/05/2020.

Na ocasião, além de autuarem a locatária agravante, notificaram-na a proceder algumas adequações, quais sejam:

- 1) Implantar medidas de controle ambiental na composteira visando a não geração de chorume e minimização de odores;
- 2) Implantar sistema de coleta de líquidos que venham a ser gerados nos processos de compostagem, impedindo o escoamento superficial;
- 3) Recolher as carcaças de suínos que estão acondicionados em big bags no pátio e promover o tratamento adequado aos resíduos nas composteiras;
- 4) Concluir o processo de licenciamento ambiental do procedimento;
- 5) Encaminhar ao NIF cópia da licença de operação, relatório de adequações e medidas de controle ambiental da composteira.

Ocorre que em 19/05/2020, os citados fiscais retornaram à granja para verificar se já implementadas as determinações do auto de infração anterior, tendo sido então gerado um novo relatório, ou seja, o Relatório Técnico NIF – 1183/2020.

Na descrição da nova ocorrência o fiscal ambiental do citado



Núcleo, Sr. **Reinaldo Ferreira Nunes**, concluiu que as três primeiras determinações foram consideradas atendidas e que as duas últimas se encontravam pendentes, porém, ainda no prazo fixado para o cumprimento. Vejamos:

[...]

Em 19/05/2020, realizou-se vistoria no local supracitado visando verificar as condições operacionais do empreendimento após a vistoria de 24/04/2020.

Constatamos a realização de adequações na composteira, com a retirada do material estável e a adoção de mecanismos de controle de líquidos gerados, composto por barreira de contenção e caixa de coleta.

As carcaças depositadas em Bags no pátio foram removidas e segundo informações do responsável, Sr. Lúcio Ricardo Marcon, o material foi acondicionado na composteira, onde não se visualizou geração e escoamento superficial de chorume. Não constatamos desconforto respiratório em níveis anormais, contudo não houveram informações sobre os procedimentos adotados. Salientamos que os relatórios de controle de temperatura e da operação de sistemas de compostagem deverão estar disponíveis ao órgão fiscalizador em futuras vistorias conforme determina a Resolução CONAMA nº 481/2017.

Frente ao exposto, consideramos atendidos os itens 01,02 e 03 do Auto de Notificação nº 1013/2020, do qual o empreendedor tomou ciência na presente data, mantendo-se o prazo de 30 dias para o cumprimento dos itens 04 e 05, sem prejuízo da sanção imposta no Auto de Infração nº 1712/2020.” (ID. n. 43277999 - Pág. 1 – gr. n.)

Além disso, é incontroverso nos autos que a locatária deu entrada com os pedidos de licenciamento faltantes, ainda que tardiamente, dependendo, agora, do trâmite burocrático da administração.

Bem ou mal, certo é que a locatária sanou parte das impropriedades contratuais que vinha praticando e vem tentando solucionar as exigências pendentes.

Assim, considerando que, de acordo com a jurisprudência desta Corte *“as normas e os princípios da lei civil buscam a preservação dos contratos,*



com vistas aos princípios da boa-fé e da confiança entre os contratantes, inclusive na fase pré-contratual” (N.U 0121170-68.2014.8.11.0000, Marilsen Andrade Addario, Segunda Câmara de Direito Privado, j. em 01/04/2015, publ. no DJE 13/04/2015), a melhor interpretação a ser dada a casos como o dos autos, ao menos de forma provisória, é a de preservar provisoriamente os efeitos a avença, em especial quando sua manutenção não decorre prejuízos concretos a uma das partes.

Diante disso, e sem adentrar no mérito da suposta inobservância do possível direito de preferência, ou mesmo sobre a regularidade da alienação do imóvel onde se encontra instalada a granja – matérias estas afetas ao mérito da causa, sobre as quais o juízo singular ainda não se manifestou –, entendo que há razões suficientes para confirmar a liminar recursal para o fim de revogar a decisão agravada.

Forte nessas razões, **dou provimento ao presente recurso** para revogar a decisão agravada.

É como voto.-

Data da sessão: Cuiabá-MT, 17/06/2020

