

Reintegração de posse - Contrato - Dúvida sobre a sua natureza - Notificação - Deficiência - Produção de prova

Ementa: Agravo de instrumento. Ação de reintegração de posse. Dúvida sobre a natureza do contrato. Deficiência da notificação. Demanda de dilação probatória. Liminar cassada.

- A notificação que põe fim a contrato de comodato, que sucede longo período de arrendamento do imóvel, suscitando dúvida a propósito da real natureza do contrato, demanda confirmação em juízo e não serve como pronta caracterização do esbulho alegado.

AGRAVO DE INSTRUMENTO CÍVEL Nº 1.0702.10.041397-1/001 - Comarca de Uberlândia - Agravante: Alcebíades Basílio Souza - Agravado: Olavo Fernandes Moraes representado por Hedy Lamar Fernandes Pereira - Relator: DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 13ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência da Desembargadora Cláudia Maia, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 19 de agosto de 2010. - *Luiz Carlos Gomes da Mata* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. LUIZ CARLOS GOMES DA MATA - Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto por Alcebíades Basílio Souza, contra decisão proferida pelo MM. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia, que deferiu liminar de reintegração de posse ao agravado, por entender que restou caracterizado esbulho possessório pela permanência do agravante no imóvel, depois de vencido o contrato de comodato, diante da prévia notificação do interesse de reaver o imóvel, por parte do proprietário.

O agravante alega que há década explora o imóvel na forma de parceria agrícola, mediante sucessivos contratos firmados com o agravado; alega que o imóvel se encontra em fase de produção, conforme constatação feita pelo oficial de justiça quando do cumprimento da liminar de reintegração; diz que houve mudança do tipo de contrato sem que disso tivesse consciência, pois do contrário não teria feito plantações no imóvel; afirma que o contrato de comodato foi firmado por pessoa estranha à lide, que até então não tinha poderes para

tanto; diz que sua esposa também reside e trabalha no imóvel, não tendo sido notificada; pede que seja concedido efeito suspensivo ao recurso, com provimento ao final, para cassar a liminar.

Contraminuta às f. 76/90, acompanhada de documentos, pugnano pelo desprovemento do recurso.

Sem preparo, diante do requerimento de assistência judiciária formulado nesta Instância.

É o relatório.

Decido.

Diante da declaração de f. 73, da qual não vejo razões para duvidar, defiro aos agravantes os benefícios da assistência judiciária.

Dispensado o preparo e presentes os demais requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Conforme já adiantei quando da concessão de efeito suspensivo ao recurso, a documentação oferecida pelo agravante me convence da existência de uma parceria agrícola entre as partes, desde os idos de 1976 (f. 14/18-TJ). É certo que foi firmado um contrato de comodato em 2006 (f. 20/21-TJ), mas o seu objeto é a mesma área dos contratos anteriores e para o mesmo tipo de exploração.

No próprio contrato de comodato, há previsão de que deverá ser negociado com o comodatário “prazo e forma de colheita dos produtos hortícolas de safra, pendentes de culturas temporárias” (cláusula sétima), o que a notificação e a reintegração liminar operadas desatendem.

O oficial de justiça que cumpriu o mandado de reintegração certificou (f. 49-TJ) que, no imóvel, estão plantadas mais de quatro mil mudas de repolho, quinhentas mudas de berinjela, setecentos pés de pimenta, aproximadamente quatro mil bananeiras, dentre outras culturas, o que indica descumprimento do próprio contrato de comodato.

Mas há severa dúvida quanto à natureza do pacto, como já afirmei, o que pode implicar também desatenção ao disposto no art. 95, VIII, do Estatuto da Terra.

Analisei, com detença, as razões oferecidas em contraminuta e não encontrei elementos para modificar o juízo preliminar formado. A engenhosa troca do instrumento de contrato exige apuração mais profunda a propósito da alegação de desconhecimento das modificações operadas, o que sugere eventual pedido de anulação a demandar dilação probatória.

O agravado também não demonstra que todas as culturas constatadas no imóvel foram plantadas após a notificação que colocou termo ao contrato, diante da existência de 4.000 bananeiras em diversas fases de crescimento. Como a notificação não dispõe sobre a forma e o prazo da colheita de tal cultura, que é temporária, entendo que não pode produzir efeitos para fins de reintegração liminar.

Antes de uma efetiva apuração daquilo que faz jus o agravante em razão das safras futuras, o esbulho fica descaracterizado, diante do direito de retenção do imóvel arrendado, até que o arrendatário seja indenizado das benfeitorias (art. 95, VIII, do Estatuto da Terra). Como a correta definição da natureza do contrato está pendente de apuração, conforme já afirmei, a aplicação de tal regra não pode ser descartada no âmbito deste juízo preliminar.

Feitas tais considerações, dou provimento ao agravo para cassar a liminar concedida.

Custas, pelo agravado.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES CLÁUDIA MAIA e ALBERTO HENRIQUE.

Súmula - DERAM PROVIMENTO.