



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2786242 - PR(2024/0414007-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : **ECHO ORGANICA LTDA**
ADVOGADO : **FERNANDO ALMEIDA DE OLIVEIRA - PR020326**
AGRAVADO : **EDUARDO ADILSON ROSSI**
ADVOGADOS : **VALERIA MACIEL DE CAMPOS LAVORENTI - PR016847**
RITA AUGUSTA SILVA VALIM ROSSI - PR016843
CLAUDIA VALIM ROSSI - PR097261

EMENTA

DIREITO AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. NÃO PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em ação de despejo decorrente de contrato de arrendamento rural.

2. Fato relevante. A recorrente alegou violação ao art. 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966, sustentando que possui direito líquido de permanecer no imóvel até a última colheita, correspondente à safra de animais de abate, e que a compra de novos suínos durante o trâmite processual foi legítima, uma vez que a validade da notificação extrajudicial estava sub judice.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença de procedência da ação de despejo, reconhecendo a validade da notificação extrajudicial realizada pelo arrendador com antecedência mínima de seis meses, conforme exigido pelo art. 95, inciso V, do Estatuto da Terra, e negou a prorrogação do contrato de arrendamento rural, diante da ausência de ajuste prévio para a nova safra iniciada extemporaneamente pela recorrente.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a recorrente possui direito à prorrogação do contrato de arrendamento rural até a última colheita, nos termos do art. 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966, considerando a aquisição de novos animais durante o trâmite processual e a validade da notificação extrajudicial realizada pelo arrendador.

III. Razões de decidir

5. A legislação agrária não pode ser interpretada de forma estanque, sendo necessário conjugar o direito à prorrogação do contrato até a última colheita (§ 1º do art. 21 do Decreto nº 59.566/1966) com a regra do § 3º do mesmo artigo, que exige ajuste prévio entre arrendador e arrendatário para a forma de pagamento do uso da terra por prazo excedente.

6. A recorrente adquiriu novos animais em 2023, quando o processo de despejo já se encontrava em fase final e após ter sido notificada da intenção de retomada do imóvel pelo arrendador em outubro de 2020, configurando comportamento contraditório e violação à boa-fé objetiva.

7. A notificação prévia realizada pelo arrendador com antecedência mínima de seis meses, conforme exigido pelo art. 95, inciso V, do Estatuto da Terra, é norma cogente e suficiente para obstar a renovação automática do contrato de arrendamento rural.

8. O direito de retenção ou prorrogação para colheita visa proteger o produtor que iniciou a criação na expectativa de cumprimento do prazo contratual vigente, não se aplicando àqueles que, cientes do litígio e do fim do prazo, iniciam novos ciclos produtivos de longa duração sem ajuste prévio com o arrendador.

IV. Dispositivo e tese

Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2786242 - PR(2024/0414007-2)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : ECHO ORGANICA LTDA
ADVOGADO : FERNANDO ALMEIDA DE OLIVEIRA - PR020326
AGRAVADO : EDUARDO ADILSON ROSSI
ADVOGADOS : VALERIA MACIEL DE CAMPOS LAVORENTI - PR016847
RITA AUGUSTA SILVA VALIM ROSSI - PR016843
CLAUDIA VALIM ROSSI - PR097261

EMENTA

DIREITO AGRÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. NÃO PRORROGAÇÃO DO CONTRATO. DESPEJO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em exame

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu recurso especial fundamentado no art. 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, em ação de despejo decorrente de contrato de arrendamento rural.

2. Fato relevante. A recorrente alegou violação ao art. 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966, sustentando que possui direito líquido de permanecer no imóvel até a última colheita, correspondente à safra de animais de abate, e que a compra de novos suínos durante o trâmite processual foi legítima, uma vez que a validade da notificação extrajudicial estava sub judice.

3. Decisões anteriores. O Tribunal de origem manteve a sentença de procedência da ação de despejo, reconhecendo a validade da notificação extrajudicial realizada pelo arrendador com antecedência mínima de seis meses, conforme exigido pelo art. 95, inciso V, do Estatuto da Terra, e negou a prorrogação do contrato de arrendamento rural, diante da ausência de ajuste prévio para a nova safra iniciada extemporaneamente pela recorrente.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a recorrente possui direito à prorrogação do contrato de arrendamento rural até a última colheita, nos termos do art. 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966, considerando a aquisição

de novos animais durante o trâmite processual e a validade da notificação extrajudicial realizada pelo arrendador.

III. Razões de decidir

5. A legislação agrária não pode ser interpretada de forma estanque, sendo necessário conjugar o direito à prorrogação do contrato até a última colheita (§ 1º do art. 21 do Decreto nº 59.566/1966) com a regra do § 3º do mesmo artigo, que exige ajuste prévio entre arrendador e arrendatário para a forma de pagamento do uso da terra por prazo excedente.

6. A recorrente adquiriu novos animais em 2023, quando o processo de despejo já se encontrava em fase final e após ter sido notificada da intenção de retomada do imóvel pelo arrendador em outubro de 2020, configurando comportamento contraditório e violação à boa-fé objetiva.

7. A notificação prévia realizada pelo arrendador com antecedência mínima de seis meses, conforme exigido pelo art. 95, inciso V, do Estatuto da Terra, é norma cogente e suficiente para obstar a renovação automática do contrato de arrendamento rural.

8. O direito de retenção ou prorrogação para colheita visa proteger o produtor que iniciou a criação na expectativa de cumprimento do prazo contratual vigente, não se aplicando àqueles que, cientes do litígio e do fim do prazo, iniciam novos ciclos produtivos de longa duração sem ajuste prévio com o arrendador.

IV. Dispositivo e tese

Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de **agravo em recurso especial** interposto por ECHO ORGÂNICA LTDA contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no art. 105, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, assim ementado:

“APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE DESPEJO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS – PLEITO DE CONCESSÃO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA FORMULADO EM CONTRARRAZÕES PELO AUTOR, A FIM DE AFASTAR O EFEITO SUSPENSIVO DO APELO – NÃO CONHECIMENTO – VIA INADEQUADA – PEÇA DE CONTRARRAZÕES QUE SE TRATA DE MEIO DE RESISTÊNCIA À PRETENSÃO RECURSAL, NÃO SE MOSTRANDO APROPRIADA PARA INCORPORAR PEDIDO DE MEDIDA DE URGÊNCIA – INSURGÊNCIA DO RÉU – PEDIDO DE CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO – AUSÊNCIA DE

INTERESSE RECUSAL – EFEITO SUSPENSIVO AUTOMÁTICO – INOBSERVÂNCIA DO ART. 1.012, DO CPC – PLEITO NÃO CONHECIDO – PRETENSÃO SUBSIDIÁRIA DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL – NÃO CONHECIMENTO – MANIFESTAÇÃO NO CORPO DAS RAZÕES RECURSAIS – EFEITO SUSPENSIVO ATIVO QUE DEVE SER PUGNADO EM PETIÇÃO AUTÔNOMA, NOS TERMOS DO ART. 1.012, § 3º, DO CPC – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA DA RÉ – NÃO ACOLHIMENTO – CONJUNTO PROBATÓRIO ROBUSTO ACERCA DA SUA PARTICIPAÇÃO NO NEGÓCIO JURÍDICO – TERMO ADITIVO DE ARRENDAMENTO RURAL ASSINADO EM NOME DA PESSOA JURÍDICA RÉ – COMPROVANTES DE PAGAMENTO DOS ALUGUERES EM SUA TITULARIDADE – LEGITIMIDADE AFERIDA IN STATUS ASSERTIONIS – ARGUIÇÃO PELA NECESSIDADE DE MAIOR LAPSO TEMPORAL PARA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL – DESCABIMENTO – PARTE AUTORA QUE CUMPRIU COM TODOS OS REQUISITOS AUTORIZADORES
ARÁ A EXTINÇÃO DO CONTRATO E RETOMADA DO IMÓVEL ARRENDADO PARA EXPLORAÇÃO DIRETA – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL ENVIADA 06 MESES ANTES DO VENCIMENTO DO NEGÓCIO JURÍDICO – TEOR DO ART. 95, INCISO V, DO ESTATUTO DA TERRA – EMPRESA RÉ QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS INSCULPIDO NO ART. 21, § 3º, DO DECRETO Nº 59.566/1966 – PRECEDENTES DESTA CORTE – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DE APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDO E, NO MÉRITO, DESPROVIDO.” (E-STJ, FLS. 416-417)MÉRITO, DESPROVIDO.” (e-STJ, fls. 416-417)

Não foram opostos embargos de declaração.

Em seu recurso especial, o recorrente alega violação do art. 21, § 1º, do Decreto 59.566/1966, pois teria sido negado o direito de término do arrendamento após a “safra de animais de abate”, de modo que o acórdão teria desconsiderado a discussão judicial sobre a validade das notificações e não teria concedido prazo para a desocupação. Sustentou que seria necessário assegurar prazo mínimo de um ano após o trânsito em julgado para concluir engorda e abate.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 453).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

O agravo em recurso especial não encontra em seu caminho nenhum dos óbices do art. 253, parágrafo único, I, do RISTJ. É dizer, o recurso de agravo atende aos requisitos de admissibilidade, não se acha prejudicado e impugnou especificamente todos os fundamentos da decisão de inadmissibilidade do especial.

Assim, autorizado pelo art. 1.042, §5º, do CPC, promovo o julgamento do agravo conjuntamente com o recurso especial, passando a analisar, doravante, os fundamentos do especial.

A controvérsia central reside na suposta violação ao artigo 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966. Sustenta a recorrente que, independentemente da notificação de retomada, possui o direito líquido de permanecer no imóvel até a ultimação da "colheita", que, no caso da pecuária,

corresponde à safra de animais de abate. Argumenta que a compra de novos suínos durante o trâmite processual foi legítima, uma vez que a validade da notificação extrajudicial estava *sub judice*.

Ao enfrentar a questão, o Tribunal local destacou que (e-STJ, fls. 427-428):

"Depreende-se dos autos que os litigantes pactuaram contrato de arrendamento rural, tendo o apelado ingressado com a presente ação de despejo com o fim de retomar o imóvel para exploração direta, nos termos do art. 22, § 2º do Decreto nº 59.566/66 e inciso V, do art. 95, do Estatuto da Terra.

Acerca do tema, sabe-se que o encerramento dos contratos de arrendamento rural se submete a lei específica, consoante art. 32 do mencionado Decreto, impondo-se ao arrendador o ajuizamento de ação de despejo para reaver a posse do imóvel objeto do negócio jurídico.

[...]

Deste modo, para tanto, o autor deve efetivamente cumprir com os pressupostos elencados no art. 95, do Estatuto da Terra, especificamente pelo que preceitua seu inciso V, o que de fato ocorreu no caso em comento.

[...]

Sendo assim, respeitado o prazo mínimo do contrato de arrendamento rural e com a devida notificação do arrendatário quanto ao interesse do proprietário em retomar o imóvel para si (mov.1.7 e 1.9), não há que se falar em improcedência da ação de despejo, eis que efetuadas estas determinações pelo recorrido arrendador.

Por seu turno, sustenta o apelante pela dilação de prazo para a desocupação do terreno, ante a necessidade de colheita dos novos frutos do imóvel arrendado, haja vista a compra de 180 porcos, em 03/07/2023 e 07/08/2023, que se encontram em fase de engorda e venda.

Assim, fundamenta seu pleito no art. 21, do Decreto nº 59.566/66, o qual dispõe que:

[...]

Entretanto, em que pese todo o aduzido nas razões recursais, o recorrente deixou de dar atenção a imposição presente no § 3º do citado artigo.

Ou seja, em nenhum momento houve qualquer ajuste quanto eventual prazo excedente para concretização de nova colheita, se a apelante assim entendesse por necessário, ônus que lhe incumbia.

Ao passo que, ainda, deve-se ponderar que a compra dos novos animais apenas fora efetuada quando o processo já se encontrava em fase final, sendo a sentença prolatada um mês após a aquisição, em momento expressivamente posterior à notificação pela qual tomou ciência de que o apelado pretendia a retomada do bem, no ano de 2020 (mov. 1.7 e 1.9).

Atitude que acaba por violar a boa-fé objetiva, a qual rege as relações contratuais do ordenamento jurídico pátrio, motivo pelo qual o magistrado, em sentença, acertadamente concluiu pelo não acolhimento do pedido."

A recorrente sustenta que o Tribunal de origem violou o § 1º do art. 21 do Decreto 59.566/1966 ao não conceder prazo de um ano para o abate dos animais adquiridos em 2023.

Todavia, a legislação agrária não pode ser interpretada de forma estanque. O direito à prorrogação do contrato até a ultimação da colheita (§ 1º) não é absoluto e deve ser conjugado com a regra do § 3º do mesmo artigo 21, que dispõe: *"§ 3º O arrendatário que, no curso do contrato, pretender iniciar nova cultura cujos frutos não possam ser colhidos antes de terminado o prazo contratual, deverá ajustar, previamente, com o arrendador, a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente."*

O Tribunal *a quo* soberano na análise fática, consignou expressamente que a recorrente adquiriu 180 porcos em **03/07/2023 e 07/08/2023**. Tal aquisição ocorreu quando o

processo de despejo já se encontrava em fase final, com sentença prolatada apenas um mês após a compra. Mais grave ainda: a recorrente já havia sido notificada da intenção de retomada pelo proprietário em **outubro de 2020**.

Ao iniciar um novo ciclo produtivo (engorda de animais) anos após a notificação de retomada e durante o litígio, sem qualquer ajuste prévio com o arrendador — ônus que lhe impunha o § 3º do art. 21 —, a recorrente assumiu o risco do negócio.

Ressalte-se que a conduta do recorrido encontra pleno amparo na jurisprudência consolidada deste Superior Tribunal de Justiça, que define a notificação premonitória — realizada com antecedência mínima de seis meses — como norma cogente e condição necessária e suficiente para obstar a renovação automática do arrendamento. Ao notificar a recorrente tempestivamente, o recorrido agiu em estrita observância ao comando legal, conforme preceitua o precedente desta Corte:

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE PARCERIA RURAL. AUSÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. ACÓRDÃO EM SINTONIA COM O ENTENDIMENTO FIRMADO NO STJ. EXIGIBILIDADE DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULA 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Esta Corte possui entendimento no sentido de que: " O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática." REsp 1277085/AL, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/09/2016, DJe 07/10/2016). Incidência da Súmula 83 do STJ.

2. O reexame dos fundamentos do acórdão recorrido que ensejaram o reconhecimento da liquidez, certeza e exigibilidade dos títulos que embasam a execução, exigiria a análise fático - probatória dos autos, o que é inviável por esta via especial, ante o óbice da Súmula 7 desta Corte, o que impede o conhecimento do recurso por ambas as alíneas do permissivo constitucional.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.786.844/MT, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/8/2021, DJe de 24/8/2021. - destaquei)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO AGRÁRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO DETERMINADO. NOTIFICAÇÃO. ARRENDATÁRIO. SEIS MESES ANTERIORES. AUSÊNCIA. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA. NORMA COGENTE. ESTATUTO DA TERRA. MODIFICAÇÃO PELAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. O Estatuto da Terra prevê a necessidade de notificação do arrendatário seis meses antes do término do prazo ajustado para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de renovação automática. [...]

4. Não realizada a notificação no prazo legal, tem-se o contrato como renovado. 5. Recurso especial provido." (REsp n. 1.277.085/AL, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 7/10/2016 - destaquei).

Portanto, demonstrada a tempestividade da notificação no caso concreto, impõe-se o reconhecimento de que o contrato foi validamente extinto, não havendo espaço para a tese de prorrogação indefinida ou surpresa alegada pela parte adversa.

Ademais, não há como acolher a tese de que o caráter *sub judice* da notificação autorizaria o arrendatário a iniciar novos ciclos produtivos de longa duração indefinidamente. Acolher tal argumento seria permitir que a parte, através de seus próprios atos, criasse um óbice fático (a presença dos animais) ao cumprimento de uma ordem judicial previsível.

O acórdão recorrido acertadamente fundamentou que tal conduta viola a boa-fé objetiva. A recorrente tinha plena ciência da oposição do proprietário à renovação desde 2020. A compra de animais em 2023, às vésperas da sentença, configura comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), incompatível com a proteção legal pretendida.

O direito de retenção ou prorrogação para colheita visa proteger o produtor que plantou ou iniciou a criação na legítima expectativa de cumprimento do prazo contratual vigente, e não aquele que, ciente do litígio e do fim do prazo, força uma prorrogação automática ao inserir novos animais na propriedade.

Não há que se falar, deste modo, em violação ao artigo 21, § 1º, do Decreto nº 59.566/1966. O Tribunal de origem aplicou corretamente o direito ao fazer prevalecer a norma do § 3º do mesmo artigo e os princípios gerais de direito contratual, negando a prorrogação forçada diante da ausência de ajuste prévio para a nova safra iniciada extemporaneamente.

Com esses fundamentos, conheço do agravo para **negar provimento** ao recurso especial.

Majoro os honorários de sucumbência, a teor do art. 85, § 11, do CPC, em 1% (um por cento).

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

**AREsp 2.786.242 / PR
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2024/0414007-2

Número de Origem:

00129191720218160017 00247981620248160017 247981620248160017

Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : ECHO ORGANICA LTDA

ADVOGADO : FERNANDO ALMEIDA DE OLIVEIRA - PR020326

AGRAVADO : EDUARDO ADILSON ROSSI

ADVOGADOS : VALERIA MACIEL DE CAMPOS LAVORENTI - PR016847

RITA AUGUSTA SILVA VALIM ROSSI - PR016843

CLAUDIA VALIM ROSSI - PR097261

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS -
ARRENDAMENTO RURAL

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/02/2026 a 02/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 02 de março de 2026