



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2219478 - MG (2025/0219971-0)

RELATORA : MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI
RECORRENTE : JOAO BATISTA SOARES RODRIGUES
ADVOGADO : HEIBLY BALTAZAR PRADO FONSECA MELO - DF046645
RECORRIDO : TOMAZ FERNANDO DE BASTOS
ADVOGADO : HENDERSON GENEROSO - DF013343

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO AGRÁRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL. NULIDADE DA CLÁUSULA. NORMA COGENTE DE ORDEM PÚBLICA. IRRENUNCIABILIDADE. PROTEÇÃO DO ARRENDATÁRIO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

1. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogados por convenção das partes contratantes, independentemente da demonstração de prejuízo.
2. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando a obter tutela jurisdicional adequada à função social da propriedade. As normas disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção do arrendatário rural, que exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. Precedentes.
3. Para arrendamento rural destinado à exploração de lavoura temporária, o prazo mínimo legal é de 3 (três) anos, nos termos do art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/1966 e art. 95, XI, "b", da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra).
4. É nula a cláusula contratual que estipula prazo de 2 (dois) anos para arrendamento rural de lavoura temporária, por violação direta à legislação agrária.
5. Reconhecida a nulidade da cláusula de prazo, deve ser oportunizado ao arrendatário demonstrar e quantificar eventuais prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do imóvel pelo prazo mínimo legal, especialmente quanto aos investimentos realizados no solo.
6. Recurso especial parcialmente provido.

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 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora.

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

Brasília, 17 de dezembro de 2025.

Ministra Maria Isabel Gallotti
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2219478 - MG (2025/0219971-0)

RELATORA : **MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI**
RECORRENTE : **JOAO BATISTA SOARES RODRIGUES**
ADVOGADO : **HEIBLY BALTAZAR PRADO FONSECA MELO - DF046645**
RECORRIDO : **TOMAZ FERNANDO DE BASTOS**
ADVOGADO : **HENDERSON GENEROSO - DF013343**

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO AGRÁRIO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO INFERIOR AO MÍNIMO LEGAL. NULIDADE DA CLÁUSULA. NORMA COGENTE DE ORDEM PÚBLICA. IRRENUNCIABILIDADE. PROTEÇÃO DO ARRENDATÁRIO. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.

1. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogados por convenção das partes contratantes, independentemente da demonstração de prejuízo.
2. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando a obter tutela jurisdicional adequada à função social da propriedade. As normas disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção do arrendatário rural, que exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. Precedentes.
3. Para arrendamento rural destinado à exploração de lavoura temporária, o prazo mínimo legal é de 3 (três) anos, nos termos do art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/1966 e art. 95, XI, "b", da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra).
4. É nula a cláusula contratual que estipula prazo de 2 (dois) anos para arrendamento rural de lavoura temporária, por violação direta à legislação agrária.
5. Reconhecida a nulidade da cláusula de prazo, deve ser oportunizado ao arrendatário demonstrar e quantificar eventuais prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do imóvel pelo prazo mínimo legal, especialmente quanto aos investimentos realizados no solo.
6. Recurso especial parcialmente provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto, com base nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, por João Batista Soares Rodrigues contra acórdão assim ementado (fls. 524-525):

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXIGIBILIDADE DE OBRIGAÇÃO. VALIDADE DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. NEGATIVA DE PROVIMENTO.

I. CASO EM EXAME Apelação interposta por João Batista Soares Rodrigues contra sentença que julgou improcedente os embargos à execução opostos em face de

Tomaz Fernando de Bastos. A execução discutida versa sobre contrato de arrendamento rural com duração de dois anos, no qual o embargante questiona a validade do prazo contratual, a exigibilidade da obrigação e a alegada impossibilidade de cultivo de parte da área devido à presença de árvores nativas (pequizeiros), além de pleitear ressarcimento por investimentos realizados no solo. O embargante também aponta suposto excesso na penhora dos bens indicados pelo exequente.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO Há três questões em discussão: (i) verificar a validade do contrato de arrendamento rural com prazo inferior ao mínimo legal; (ii) examinar a exigibilidade da obrigação de execução frente à alegação de impedimento de cultivo; (iii) analisar a possibilidade de excesso de penhora.

III. RAZÕES DE DECIDIR A validade de contrato de arrendamento rural com prazo inferior ao mínimo legal pode ser reconhecida, desde que não resulte em prejuízo às partes, conforme jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais. A exigibilidade da obrigação de execução do contrato prevalece, uma vez que não restou comprovado o suposto acordo de supressão das árvores nativas (pequizeiros) pelo embargado para possibilitar o cultivo da totalidade da área. O contrato de arrendamento com prazo de dois anos foi firmado com ciência das partes, e a aplicação de corretivos de longo prazo no solo ocorreu por decisão deliberada do embargante, sem comprovação de que haveria renovação automática do contrato. A alegação de excesso de penhora não deve ser analisada nos embargos, mas na ação principal de execução, conforme determinado pela sentença apelada.

IV. DISPOSITIVO E TESE Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

É válida a fixação de prazo de arrendamento rural inferior ao mínimo legal, desde que não haja prejuízo comprovado às partes. A exigibilidade da obrigação no contrato de arrendamento rural permanece quando inexistente comprovação de acordo sobre a supressão de vegetação impeditiva.

A alegação de excesso de penhora deve ser analisada na ação executória principal.

Dispositivos relevantes citados: Decreto-Lei nº 59.566/66, art. 13, “a”; CPC, art. 917.

Jurisprudência relevante citada: Tribunal de Justiça de Minas Gerais, entendimento sobre prazo inferior ao mínimo legal em contratos de arrendamento rural.

Nas razões do recurso especial, a parte recorrente alega, em síntese, que o acórdão recorrido violou o art. 13 do Decreto-Lei n. 59.566/1966, o art. 95 da Lei n. 4.504/1964 (Estatuto da Terra) e o art. 3º do Decreto-Lei n. 59.566/1966 (fls. 540-555).

Sustenta que os prazos mínimos de vigência dos contratos agrários são norma cogente, sob pena de violação dos dispositivos citados, e que a pactuação por prazo inferior a três anos, em lavoura temporária, seria nula, pleiteando a declaração de nulidade do prazo fixado no instrumento. Afirma, ainda, que o acórdão deu interpretação divergente da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a matéria, configurando dissídio nos termos da alínea “c”.

O recurso também aponta divergência jurisprudencial em torno da tese de que não é possível derrogar, por convenção das partes, os prazos mínimos previstos em lei, transcrevendo precedentes do Superior Tribunal de Justiça para demonstrar a dissidência. Em reforço, defende que não se trata de reexame de prova, mas de violação direta à lei federal (fl. 554).

Contrarrrazões às fls. 565-573, na qual a parte recorrida alega que: i) houve vistoria ad corpus e plena ciência do arrendatário quanto à área e às condições contratadas; ii) a cláusula de renovação exigia notificação até 30/4/2017, que não foi realizada; iii) não houve comprovação de prejuízo vinculado ao prazo contratual; iv) a tese de excesso de penhora deve ser tratada na ação de execução; v) o recurso seria procrastinatório, defendendo a manutenção do acórdão recorrido.

É o relatório.

VOTO

O recurso merece prosperar em parte.

Originariamente, trata-se de ação de embargos à execução, movida por João Batista Soares Rodrigues em face de Tomaz Fernando de Bastos, relativa a um contrato de arrendamento rural. O contrato foi celebrado para o arrendamento de uma área de 350 hectares, com duração de 2 anos, de 27 de julho de 2015 a 30 de agosto de 2017. O pagamento foi estipulado em sacas de soja, sendo 2.360 sacas para o ano de 2016 e 2.800 sacas para o ano de 2017.

A sentença julgou improcedentes os embargos à execução, afirmando, em síntese: i) não comprovada a inexigibilidade da obrigação por impossibilidade de cultivo; ii) inexistente prova de aceitação de pagamento a menor para quitação da parcela de 2016; iii) os prazos mínimos do Estatuto da Terra não afastam, automaticamente, o contrato de dois anos, não demonstrado prejuízo; iv) excesso de penhora a ser analisado na execução, após nova avaliação e planilha atualizada (fls. 442-452).

O Tribunal de origem negou provimento à apelação, mantendo a improcedência, ao fundamento de que: i) não houve comprovação de acordo sobre supressão de vegetação impeditiva, nem inexigibilidade da obrigação; ii) a renovação contratual exigia manifestação escrita até 30.4.2017, não realizada; iii) o prazo inferior ao mínimo legal pode ser reconhecido, desde que não haja prejuízo comprovado; iv) excesso de penhora a ser apreciado na ação executória (fls. 524-537; ementa reproduzida em fls. 590-591).

No ponto central do recurso, o recorrente invoca violação do art. 13 do Decreto-Lei n. 59.566/1966 e do art. 95 da Lei n. 4.504/1964, sob o argumento de que os prazos mínimos têm natureza cogente e não podem ser derogados por convenção das partes, apontando, ademais, dissídio com a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. A tese encontra respaldo em precedentes transcritos nos autos, que assinalam:

CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. PRAZO MÍNIMO LEGAL. NORMA COGENTE. PRECEDENTES. DECISÃO MANTIDA. 1. Segundo a jurisprudência mais recente desta Corte Superior, "os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado

por convenção das partes contratantes" (REsp 1.455.709/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 5/5/2016, DJe 13/5/2016). 2. Agravo interno a que se nega provimento.
 (AgInt no REsp n. 1.568.933/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 28/9/2020, DJe de 1/10/2020) (fls. 550-551 e 592).

RECURSO ESPECIAL. CONTRATO AGRÁRIO. ARRENDAMENTO RURAL. PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. PRAZO MÍNIMO DE VIGÊNCIA. CINCO ANOS. AFASTAMENTO. CONVENÇÃO DAS PARTES. NÃO CABIMENTO. 1. Trata-se de recurso especial interposto em autos de ação de despejo cumulada com perdas e danos na qual se discute a possibilidade de as partes firmarem contrato de arrendamento rural com observância de prazo inferior ao mínimo legal. 2. Os elementos de instabilidade no campo, caracterizados principalmente pela concentração da propriedade rural e pela desigualdade econômica e social em relação aos pequenos produtores, demandaram produção legislativa destinada a mitigar esses entraves e a estimular a utilização produtiva da terra, de forma justa para as partes envolvidas. 3. Em se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. 4. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes. 5. O contrato de arrendamento rural destinado à pecuária de grande porte deve ter duração mínima de 5 (cinco) anos. Inteligência dos arts. 95, inciso XI, alínea "b", da Lei nº 4.504/1964; 13, incisos II e V, da Lei nº 4.947/1966 e 13, inciso II, alínea "a", do Decreto nº 59.566/1966. 6. Recurso especial provido.
 (REsp n. 1.455.709/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2016, DJe de 13/5/2016) (fls. 551 e 592).

Também foi transcrito precedente sobre direito de preferência e a irrenunciabilidade do prazo mínimo em contratos agrários, com a nota de que o prazo mínimo é direito irrenunciável, não afastável pela vontade das partes (REsp n. 1.339.432/MS, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 16/4/2013, DJe 23/4/2013) (fls. 552).

Nessa linha, o recorrente pretende que se reconheça a violação direta aos arts. 13 do Decreto-Lei 59.566/1966, 95 da Lei 4.504/1964 e 3º do Decreto-Lei 59.566/1966, sustentando que a pactuação por dois anos, em lavoura temporária, é incompatível com o regime cogente do Estatuto da Terra e sua regulamentação. Alega, ainda, dissídio jurisprudencial sobre a possibilidade de reconhecimento de contratos com prazo inferior sob o crivo da ausência de prejuízo, como fez o acórdão recorrido.

As contrarrazões defendem a manutenção do acórdão, destacando que: houve vistoria *ad corpus* e ciência sobre a área; a cláusula de renovação exigia

notificação até 30.4.2017 (fl. 44 do contrato, fl. 45), não realizada; não se comprovou prejuízo decorrente do prazo contratual; e a matéria do excesso de penhora deve ser tratada na execução (fls. 566-573).

Assim delimitada a controvérsia, destaco que o cerne do recurso especial reside na interpretação da legislação agrária, em particular do Estatuto da Terra e do Decreto n. 59.566/66, no que se refere aos prazos mínimos de arrendamento rural. O acórdão recorrido validou o contrato de 2 anos, contudo, essa decisão destoa da jurisprudência consolidada desta Corte.

Com efeito, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é clara ao estabelecer que os prazos mínimos para contratos agrários, como o de arrendamento rural, são normas de ordem pública e, portanto, de observância obrigatória. Conforme o entendimento desta Corte, tais prazos não podem ser afastados pela convenção das partes, ainda que não haja alegação ou comprovação de prejuízo.

Portanto, "[e]m se tratando de contrato agrário, o imperativo de ordem pública determina sua interpretação de acordo com o regramento específico, visando obter uma tutela jurisdicional que se mostre adequada à função social da propriedade. As normas de regência do tema disciplinam interesse de ordem pública, consubstanciado na proteção, em especial, do arrendatário rural, o qual, pelo desenvolvimento do seu trabalho, exerce a relevante função de fornecer alimentos à população. (REsp n. 1.277.085/AL, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 27/9/2016, DJe de 7/10/2016.)

A legislação de regência, especificamente o artigo 95, inciso XI, alínea "b", da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), e o artigo 13, inciso II, alínea "a", do Decreto n. 59.566/66, estabelece prazos mínimos que variam de 3 a 7 anos. Para a atividade de exploração de lavoura temporária ou pecuária de pequeno e médio porte, o prazo mínimo é de 3 anos.

A justificativa para essa rigidez está na proteção do arrendatário rural, que, por meio de seu trabalho, cumpre a função social da propriedade ao cultivar a terra e produzir alimentos. Os prazos mínimos visam assegurar que o arrendatário tenha tempo suficiente para planejar e executar o cultivo, realizar investimentos de médio e longo prazo (como a correção e adubação do solo) e colher os frutos de seu trabalho ao longo de várias safras. Permitir que as partes convençionem prazos inferiores, ainda que sob o argumento de ausência de prejuízo imediato, frustraria a própria *ratio legis* da norma protetiva.

No caso em análise, o contrato de arrendamento foi fixado em 2 anos, o que contraria diretamente a exigência legal de um prazo mínimo de 3 anos para a atividade agrícola descrita. O entendimento do TJMG de que o prazo poderia ser inferior ao legal

se não houvesse prejuízo comprovado diverge frontalmente da jurisprudência do STJ, que considera a norma cogente e de observância obrigatória, independentemente da demonstração concreta de prejuízo. A este respeito, confira-se o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E DESPEJO. ARRENDAMENTO RURAL. CRIAÇÃO DE GADO BOVINO. ATIVIDADE PECUÁRIA DE GRANDE PORTE. CONTRATO. VIGÊNCIA MÍNIMA. CINCO ANOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. TRANSCURSO DO PRAZO. CURSO DO PROCESSO. FATO NOVO POSTERIOR. SUCUMBÊNCIA. AUTOR. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. Nos contratos de arrendamento rural, o tamanho do animal serve para classificar a atividade pecuária em pequena, média ou de grande porte, a fim de estabelecer o período mínimo de duração do contrato, conforme disciplina o art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/1966.

1.1. No caso da criação de gado bovino, a atividade pecuária deve ser considerada de grande porte, razão pela qual o prazo mínimo para duração do contrato de arrendamento mercantil é de 5 (cinco) anos.

1.2. Os prazos mínimos de vigência para os contratos agrários constituem norma cogente e de observância obrigatória, não podendo ser derogado por convenção das partes contratantes.

2. O magistrado deve levar em consideração a ocorrência de fato constitutivo, modificativo ou extintivo do feito, posterior à propositura da ação, independentemente de provocação das partes, por força do previsto no art. 462 do CPC/2015.

2.1. É possível a manutenção da sentença, que julgou parcialmente procedentes os pedidos de rescisão do contrato de arrendamento rural, despejo e imissão definitiva da autora na posse do imóvel, tendo em vista o esgotamento do prazo legal de 5 (cinco) anos no curso do processo, em observância aos princípios da economia processual e da razoável duração do processo.

3. Ajuizada a ação antes do término do prazo legal de 5 (cinco) anos, a parte autora deve arcar com as custas processuais e a condenação ao pagamento de honorários advocatícios, com fundamento no princípio da causalidade.

4. Recurso especial a que se dá parcial provimento, apenas para condenar a parte autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios.

(REsp n. 1.980.953/RS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 12/12/2023, DJe de 18/12/2023 - g.n.)

O fato de o recorrente ter tido ciência do prazo ao assinar o contrato não o torna válido, uma vez que a irrenunciabilidade de direitos e vantagens em contratos agrários é um princípio fundamental, conforme o artigo 13, inciso I, do Decreto n. 59.566/66, e o artigo 13, inciso IV, da Lei n. 4.504/64.

Portanto, o acórdão recorrido, ao validar um contrato com prazo inferior ao mínimo legal sob o fundamento de ausência de prejuízo, violou a legislação federal e o entendimento consolidado desta Corte Superior.

Quanto às consequências jurídicas do reconhecimento da nulidade da cláusula de prazo, é importante destacar que a jurisprudência do STJ não admite a prorrogação automática do contrato para adequá-lo ao prazo mínimo legal. O que se reconhece é a nulidade da cláusula, com a consequente resolução do contrato e o direito

do arrendatário de postular indenização por perdas e danos, caso demonstre prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do imóvel pelo prazo mínimo.

Nesse sentido, esta Corte entende pela nulidade da cláusula de prazo sem determinar extensão contratual automática (REsp n. 1.455.709/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 5/5/2016, DJe de 13/5/2016. Da mesma forma, noREsp 1.182.967/RS (Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 9/6/2015, DJe de 26/6/2015), reconheceu que, como de praxe nas relações agrárias, utiliza-se a benfeitoria como forma de compensação/indenização no âmbito de seus contratos.

Não por acaso, o legislador estabeleceu o prazo mínimo de 3 anos para arrendamento (art. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/1966), justamente para assegurar ao arrendatário o aproveitamento integral dos investimentos de médio prazo necessários à atividade agrícola.

No caso dos autos, verifica-se que o recorrente realizou investimentos no solo (aplicação de corretivos de longo prazo), conforme mencionado tanto na sentença quanto no acórdão recorrido, que consideraram que o embargante "estava ciente, quando da correção do solo, de que o contrato tinha como prazo de duração 02 (dois) anos, o qual seria, portanto, insuficiente para a utilização do investimento" (fl. 535). E acrescenta:

Portanto, verifica-se que o embargante, deliberadamente, procedeu à aplicação de corretivos no solo em escala que não poderia ser por ele integralmente usufruída, tendo em vista o prazo estipulado para a duração do contrato, especialmente pelo fato de que, até aquele momento, não havia a comprovação de que o contrato serial necessariamente renovado após o decurso do prazo estipulado.

Como se vê, o Tribunal de origem considerou que o embargante, agindo de forma deliberada, realizou investimentos incompatíveis com o prazo de vigência do contrato, contudo, como já sustentado, a cláusula que fixa prazo inferior ao mínimo legal é nula.

Aliás, tais investimentos, por sua natureza, necessitam de mais de uma safra para serem integralmente aproveitados, o que reforça a necessidade de oportunizar ao arrendatário a comprovação de eventuais prejuízos decorrentes da limitação temporal indevida.

No ponto, deve ser dado provimento ao recurso especial, para determinar o retorno dos autos à origem, a fim de que a questão seja reanalisada à luz da presente decisão, que declara nula a cláusula contratual, oportunizando ao embargante a comprovação de eventuais perdas e danos, conforme postulado na inicial.

Quanto às demais alegações do recorrentes, embora a questão do prazo contratual seja suficiente para a reforma do acórdão, é importante analisar brevemente os demais pontos suscitados no presente recurso especial.

No que se refere à exigibilidade da obrigação e área de cultivo, o Tribunal de origem corretamente concluiu que o recorrente não comprovou o alegado acordo verbal para a supressão dos "pequizeiros". O contrato foi celebrado com vistoria prévia da área (*ad corpus*), e a prova testemunhal apresentada não foi considerada conclusiva para demonstrar a responsabilidade do recorrido pela remoção das árvores.

Por outro lado, quanto ao excesso de penhora, o acórdão recorrido remeteu a análise do excesso de penhora para a ação principal de execução, em consonância com a jurisprudência aplicável à matéria e com a ressalva feita pela própria sentença apelada.

Mesmo que assim não fosse, entender em sentido diverso, verificando se realmente houve impossibilidade de cultivo, pelo recorrente, de 120 dos 350 hectares da propriedade devido à presença de árvores nativas ("pequizeiros"), tendo o recorrido se comprometido verbalmente a remover, mas não o fazendo a tempo, ou se haveria excesso de execução, levando-se em consideração os bens indicados para penhora (três matrículas de imóveis rurais avaliados em um total de R\$4.625.000,00) e o valor da dívida (cerca de R\$340.000,00), demandaria reexame de matéria fático-probatória e interpretação de cláusulas contratuais, o que é vedado em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 7 e 5, ambas do STJ.

Em face do exposto, dou parcial provimento ao recurso especial para reconhecer a nulidade da cláusula contratual que estipulou prazo de 2 (dois) anos para o arrendamento rural, por violação aos arts. 13, II, "a", do Decreto n. 59.566/1966 e 95, II, da Lei n. 4.504/1964.

Via de consequência, determino o retorno dos autos ao Juízo de origem para que reaprecie os pedidos formulados nos embargos à execução, à luz da presente decisão, oportunizando ao embargante demonstrar e quantificar eventuais prejuízos decorrentes da impossibilidade de fruição do imóvel, especialmente quanto aos investimentos realizados no solo (corretivos de longo prazo).

Mantenho a improcedência dos embargos à execução quanto à alegação de inexigibilidade da obrigação por impossibilidade de cultivo de 120 hectares e ao excesso de penhora, nos termos da fundamentação, com respaldo no art. 356, II, do CPC.

Deixo de majorar os honorários, conforme § 11 do art. 85 do CPC, e determino que a fixação dos ônus sucumbenciais ocorra quando da prolação de sentença pelo Juízo de origem.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 2.219.478 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0219971-0

Número de Origem:

00032643920198130093 10000242235976002 32643920198130093

Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025

Relator

Exma. Sra. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JOAO BATISTA SOARES RODRIGUES

ADVOGADO : HEIBLY BALTAZAR PRADO FONSECA MELO - DF046645

RECORRIDO : TOMAZ FERNANDO DE BASTOS

ADVOGADO : HENDERSON GENEROSO - DF013343

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

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 09/12/2025 a 16/12/2025, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar parcial provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira, Marco Buzzi, João Otávio de Noronha e Raul Araújo votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 16 de dezembro de 2025