



# Contrato de arrendamento não pode ser encerrado sem aviso prévio

17/10/2016

Contrato de arrendamento não pode ser desfeito sem que o dono da área comunique o usuário da terra com seis meses de antecedência, como determina o Estatuto da Terra. Caso contrário, o acordo é renovado automaticamente.

Assim entendeu, por unanimidade, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ao julgar improcedente pedido de imissão na posse feito por um grupo de herdeiras contra dois arrendatários que, de acordo com elas, permaneciam no imóvel por tempo superior ao estabelecido em contrato.

As autoras da ação afirmaram que a mãe delas havia firmado contrato de arrendamento rural por oito anos com os réus, mas, mesmo após o término do período combinado, os arrendatários permaneceram na posse do imóvel de forma indevida. A saída dos réus foi determinada em primeiro grau e confirmada pelo Tribunal de Justiça de Alagoas.

No recurso especial ao STJ, os arrendatários alegaram que o contrato fora renovado verbalmente com a mãe das autoras antes de sua morte e que a prorrogação havia sido presenciada por terceiros. No entanto, disseram que as instâncias judiciais alagoanas impediram a produção de prova testemunhal.

Os recorrentes também defenderam que, conforme o Estatuto da Terra, o arrendador deve expedir, em até seis meses antes do vencimento do contrato, notificação com as propostas de novo arrendamento recebidas de terceiros, garantindo preferência ao arrendatário caso as ofertas sejam iguais.

O relator do recurso na turma, ministro Villas Bôas Cueva, confirmou que os procedimentos de renovação em contratos de arrendamento mercantil devem seguir as disposições do parágrafo 3º do artigo 92 do Estatuto da Terra, que exigem que o arrendador notifique o arrendatário, sob pena de prorrogação automática do contrato.

“Nesse contexto, independentemente da existência de ajuste verbal com a falecida arrendante, com a ausência de notificação dos arrendatários no prazo previsto em lei, o contrato foi prorrogado automaticamente, conforme com o disposto no artigo 95, IV e V, do Estatuto da Terra, o que determina a improcedência do pedido de imissão na posse”, afirmou o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2016-out-17/contrato-arrendamento-nao-encerrado-aviso-previo/>