Extinta ação de arrendamento com base em decisão que anulou compra

28/03/2022

A 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça extinguiu uma ação de rescisão de arrendamento rural cujo autor alegava ser o arrendante de uma fazenda, após o falecimento do usufrutuário do imóvel. Ao extinguir o processo sem resolução de mérito, o colegiado levou em consideração decisão superveniente em outra ação, transitada em julgado, que rescindiu o contrato de compra e venda que servia de fundamento para o suposto arrendante pleitear o fim do arrendamento da propriedade.

Reprodução

Decisão superveniente rescindiu o contrato pelo qual o arrendante teria comprado parte da fazenda
Reprodução

De acordo com os autos, em 1996, a fazenda se tornou objeto de usufruto vitalício. Em 1997, a filha do usufrutuário celebrou com o esposo (do qual viria a se separar mais tarde) compromisso de venda da fração ideal da fazenda que pertencia a ela (50%).

Decorridos alguns anos, em 2003, o usufrutuário arrendou a totalidade da fazenda para seu filho. Em 2004, o usufrutuário morreu, extinguindo-se o usufruto.

Com o falecimento, o ex-esposo da filha do usufrutuário — que adquiriu a fração ideal dela em 1997 — entendeu que deveria suceder o falecido na posição de arrendante no contrato celebrado em 2003. Posteriormente, como o filho do usufrutuário deixou de pagar algumas parcelas do arrendamento, o ex-esposo ajuizou ação de rescisão de contrato de arrendamento rural e reintegração de posse.

Em primeiro grau, o juiz declarou rescindido o contrato de arrendamento rural e determinou a reintegração de posse. A sentença foi mantida pelo Tribunal de Justiça de Mato Grosso (TJ-MT).

Após a interposição do recurso especial, o filho do usufrutuário informou ao STJ a ocorrência de julgamento superveniente, transitado em julgado, que rescindiu o compromisso de compra e venda celebrado em 1997 entre a sua irmã e o esposo à época, por falta de pagamento.

Decisões desfavoráveis
O relator do recurso no STJ, ministro Marco Buzzi, destacou que o ex-esposo da filha do usufrutuário propôs ação rescisória para desconstituir a sentença que rescindiu o contrato de compra e venda, porém houve uma primeira decisão do TJ-MT que indeferiu a petição inicial.

Copyright © 2026 Consultor Jurídico

"Embora não operada a preclusão máxima em relação ao *decisum* (indeferimento da inicial), observa-se a existência de decisão desfavorável (de cunho terminativo) ao ora recorrido, no âmbito da referida ação rescisória", afirmou o magistrado, lembrando que também foi proposta ação para anular a sentença (*querela nulitatis insanabilis*), a qual foi julgada improcedente em primeiro grau e aguarda o julgamento em segunda instância.

Nesse contexto, o ministro Buzzi apontou que há presunção de legitimidade da coisa julgada, de modo que o simples ajuizamento da ação rescisória ou da querela de nulidade não impede a produção dos efeitos jurídicos da decisão transitada em julgado.

O relator ressaltou ainda que tanto o Código de Processo Civil de 1973 quanto o CPC/2015 estipulam que o juiz deve tomar em consideração, no momento de decidir, qualquer fato novo constitutivo, modificativo ou extintivo de direito que possa influenciar no resultado do processo.

"Não sendo o autor/recorrido proprietário (ou promissário comprador) da fazenda, conforme reconhecido em sentença judicial transitada em julgado, não detém ele legitimidade para prosseguir com a ação de resolução do contrato de arrendamento rural outrora celebrado por quem detinha o usufruto do bem, cumulada com reintegração de posse", concluiu o relator. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

REsp 1.237.567

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2022-mar-28/extinta-acao-arrendamento-base-decisao-anulou-compra-2/

Copyright © 2026 Consultor Jurídico