



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Desembargador DJAILSON DE SOUZA

10 de fevereiro de 2026

4ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento - Nº 1415523-86.2025.8.12.0000 - Deodápolis

Relator – Exmo. Sr. Desembargador DJAILSON DE SOUZA

Agravante : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravante: _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravante : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravante : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravante : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravante : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Agravado : _____.

Advogada : Leida Aparecida Cavalheiro Moraes (OAB: 7027/MS).

Advogado : Hamilton Dauzacker da Silva Junior (OAB: 26893/MS).

Interessado : _____.

Advogado : Hélio Gustavo Bautz Dallacqua (OAB: 13493/MS).

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERDITO PROIBITÓRIO. POSSE DECORRENTE DE CONTRATO DE SUBARRENDAMENTO RURAL. TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. INEXISTÊNCIA DE JUSTO RECEIO. REVOGAÇÃO. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento contra decisão que, em Ação de Interdito Proibitório promovida por subarrendatário, deferiu tutela de urgência para mantê-lo na posse de imóvel rural, com expedição de mandado proibitório e fixação de multa diária. Os agravantes – subarrendadores – sustentam que a posse do agravado deixou de ser





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Desembargador DJAILSON DE SOUZA

legítima com o término do contrato, sendo indevida a via possessória para a controvérsia. Querem a revogação da liminar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em definir se estão presentes os requisitos legais para a concessão de tutela de urgência possessória em favor de subarrendatário cujo contrato de subarrendamento rural expirou sem renovação formal.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A ação possessória exige a demonstração de posse e justo receio de turbação ou esbulho, nos termos do art. 567 do CPC. A ausência de renovação formal do contrato retira a legitimidade da posse do agravado, tornando-a precária.

4. O "*justo receio*" deve decorrer de ameaça ilícita à posse. A mera intenção dos subarrendadores de retomar o imóvel após o término contratual não configura ameaça ilegal, mas exercício regular de direito (Cód. Civil, art. 188, I).

5. O contrato previa prazo determinado (36 meses) e condicionava eventual prorrogação à celebração de novo instrumento, o que não ocorreu, afastando qualquer expectativa legítima de renovação automática.

6. A jurisprudência dispensa a notificação prévia de 6 (seis) meses para não renovação no caso de contrato com prazo determinado e que contenha cláusula resolutiva expressa, em respeito à autonomia das partes.

7. A posse injusta não é protegida contra aquele de quem se originou, sendo incabível interdito proibitório em favor de quem permanece na posse sem título legítimo.

8. Discussões sobre nulidades contratuais devem ser tratadas em ação própria de natureza obrigacional, não sendo cabíveis na via estreita da ação possessória.

IV. DISPOSITIVO E TESE

9. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. A posse baseada em contrato de subarrendamento com prazo determinado e sem renovação formal torna-se precária após o vencimento, não sendo protegida por interdito proibitório. 2. A tentativa de retomada do imóvel pelo subarrendador, ao término regular do contrato, configura exercício legítimo de direito e não ameaça possessória. 3. A tutela possessória exige demonstração objetiva de justo receio de turbação ou esbulho, não se admitindo temor subjetivo ou decorrente de extinção contratual legítima". _____

Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 300, 556 e 567; CC, art. 188, I; Decreto n. 59.566/66, art. 22; Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra), art. 95, IV.

Jurisprudência relevante citada: TJMS: Apel. Cível n. 0825715-71.2018.8.12.0001; Relator Juiz VÍTOR LUÍS DE OLIVEIRA GUIBO; 2ª



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul
Desembargador DJAILSON DE SOUZA

Câmara Cível, j. 12-12-24; TJMT: Apelação Cível n. 1057156-22.2020.8.11.0041;
Relatora Desembargadora ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 6-4-22.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 4ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Campo Grande, 10 de fevereiro de 2026.
Desembargador DJAILSON DE SOUZA - Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Desembargador DJAILSON DE SOUZA

RELATÓRIO

O Sr. Desembargador DJAILSON DE SOUZA

Trata-se de agravo de instrumento interposto por _____, _____, _____ e _____ contra decisão proferida nos autos de Ação de Interdito Proibitório promovida por _____, que deferiu tutela de urgência para manter o agravado na posse de imóvel rural, com expedição de mandado proibitório e fixação de multa diária.

Sustenta-se que a tutela possessória é incabível, pois a controvérsia decorre de relação contratual extinta, não de esbulho ou turbação praticados pelos agravantes. Arguem que a via adequada seria ação de natureza obrigacional, e não interdito proibitório, o que demonstraria ausência de interesse processual do agravado. Asseveram que a retomada da posse pelos subarrendadores após o término contratual não configura ato ilícito, mas consequência natural da extinção do contrato.

Aduzem inexistir probabilidade do direito do agravado, ao ressaltarem que o contrato possuía prazo certo, sem previsão de renovação automática, e que eventual prorrogação dependia de novo instrumento formalizado até três meses antes do vencimento, o que não ocorreu. Defendem a desnecessidade de notificação prévia de 6 (seis) meses prevista no art. 22 do Decreto n. 59.566/66, por entenderem que tal regra se aplica apenas a contratos por prazo indeterminado. Ressaltam que manifestaram expressamente o desinteresse na renovação e que o inadimplemento contratual impede qualquer expectativa legítima de continuidade da avença.

Destacaram, também, inexistir perigo da demora, pois o agravado não demonstra risco concreto de turbação iminente, e que os atos mencionados (cadeado e entrega de calcário) não configuram ameaça possessória. Alegam, ao contrário, dano reverso evidente, já que a decisão impede os agravantes de explorarem a propriedade e compromete o uso produtivo da área.

Ao final, requerem a concessão de efeito suspensivo ou, subsidiariamente, a antecipação da tutela recursal para revogar a decisão agravada; no mérito, pleiteiam o provimento do recurso, com a cassação da liminar e o reconhecimento da inadequação da via escolhida pelo agravado.

A tutela recursal foi deferida para a) revogar integralmente a decisão atacada; b) ordenar a imediata restituição da posse do imóvel rural objeto dos autos aos agravantes; e c) suspender a eficácia da multa cominatória imposta.

O prazo para apresentar contraminuta transcorreu *in albis*.

É o relatório.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Desembargador DJAILSON DE SOUZA

V O T O

O Sr. Desembargador DJAILSON DE SOUZA (Relator)

Trata-se de agravo de instrumento interposto por subarrendadores de imóvel rural contra decisão proferida nos autos do interdito proibitório movido por subarrendatário, que deferiu tutela de urgência para manter o agravado na posse do imóvel, com expedição de mandado proibitório e fixação de multa diária.

A tutela recursal foi concedida para: *a)* afastar por completo a deliberação impugnada; *b)* ordenar a imediata retomada da posse do imóvel em favor dos agravantes; e *c)* suspender a exigibilidade da multa cominatória estabelecida pelo Juízo de origem.

Superada essa fase, a questão devolvida consiste em verificar o acerto da decisão interlocutória que assegurou ao agravado a permanência na posse do imóvel objeto do subarrendamento, não obstante o encerramento contratual que lhe dava suporte.

O recurso comporta provimento.

A decisão vergastada, ao conceder a proteção possessória, partiu de premissas que não se sustentam diante da natureza da relação jurídica e dos requisitos legais para a tutela pretendida. Na verdade, a análise do caso, ainda que perfunctória, revela que o direito do agravado não ostenta a verossimilhança necessária para amparar a medida liminar, impondo-se a sua revogação.

Ante de prosseguir, todavia, cumpre assentar que a tutela recursal deferida, que ordenou a imediata restituição da posse aos agravantes, não representa qualquer excesso ou julgamento fora dos limites da lide.

Com efeito, as ações possessórias possuem caráter dúplice, insculpido no art. 556 do Código de Processo Civil, que autoriza o réu, em sua própria contestação, a demandar a proteção possessória e a indenização por perdas e danos. Assim, ao se defender, o réu pode contra-atacar, alegando ser ele o verdadeiro ofendido em sua posse. Essa natureza dúplice permite que, em sede de tutela de urgência, uma vez demonstrada a maior probabilidade do direito do réu, a posse lhe seja restituída, como medida de efetividade e justiça.

Estabelecidas essas premissas, adentra-se ao exame dos requisitos do interdito proibitório.

O art. 300 do CPC exige, para a concessão da tutela de urgência, a demonstração da probabilidade do direito (*fumus boni iuris*) e do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (*periculum in mora*). No caso das ações possessórias, a probabilidade do direito se traduz na comprovação dos requisitos específicos do interdito proibitório, previstos no art. 567 do CPC: a posse e o justo receio de ser molestado.

Na espécie, ambos os requisitos falham ao agravado.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Desembargador DJAILSON DE SOUZA

A indigitada ameaça – consistente na intenção dos subarrendadores de reaverem o imóvel após o término do contrato – não se reveste da ilicitude necessária para configurar o *"justo receio"*. Trata-se, em verdade, do exercício regular de um direito (Cód. Civil, art. 188, I), decorrente da extinção do vínculo contratual que legitimava a posse direta do agravado.

Nesse cenário, a posse do agravado, que era justa durante a vigência do contrato, transmudou-se em posse precária no momento em que, findo o prazo, recusou-se a restituir o bem. A precariedade é vício que macula a posse e lhe retira a proteção contra aquele de quem a recebeu.

Portanto, a tentativa de retomada pelos agravantes não é uma ameaça ilegal, mas a consequência natural do fim da relação contratual.

A propósito, o instrumento de contrato em suas cláusulas terceira e sétima, estipulou o período de subarrendamento de 36 (trinta e seis) meses, com início em 1º-3-22 e término em 1º-3-25, sem qualquer disposição que autorize a prorrogação tácita (fls. 405-8). Ao revés, condicionou expressamente eventual renovação à celebração de novo instrumento contratual, mediante acordo entre as partes, no prazo mínimo de três meses antes do fim da avença.

Soma-se a isso a desnecessidade de notificação prévia para a extinção do contrato. Embora o Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64) preveja a necessidade de notificação para a não renovação, a jurisprudência, inclusive deste Sodalício, tem entendido que, em contratos com prazo determinado e cláusula resolutiva expressa, tal formalidade é dispensável, em prestígio à autonomia da vontade e à boa-fé objetiva.

Nesse contexto, confira-se:

“APELAÇÃO CÍVEL – DIREITO AGRÁRIO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA – IMPOSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO – EXTINÇÃO AUTOMÁTICA PELO TERMO FINAL DO CONTRATO – NOTIFICAÇÃO PRÉVIA – DESNECESSIDADE. (...) 1. Notificação prévia: Conforme o Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/64, art. 95, IV), contratos de arrendamento rural requerem notificação extrajudicial prévia de 6 meses para rescisão não renovada. No caso, no entanto, a cláusula contratual estabeleceu o fim automático do arrendamento no termo final, afastando a necessidade de notificação prévia. 2. O art. 26 do Decreto n. 59.566/66 prevê a extinção do arrendamento no termo final do contrato sem necessidade de notificação adicional. (...)” (Apel. Cível n. 0825715-71.2018.8.12.0001 – Campo Grande; Relator Juiz VÍTOR LUÍS DE OLIVEIRA GUIBO; 2ª Câmara



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul
Desembargador DJAILSON DE SOUZA

Cível; j. 12-12-24; *pub.* 12-12-24).

Diante desse quadro, é forçoso concluir que o agravado, ao menos em sede de cognição sumária, não ostenta a probabilidade do direito necessária para a tutela de urgência, pois sua posse tornou-se injusta (precária) e a "ameaça" que alega sofrer é, na realidade, um ato legítimo dos subarrendadores.

Ausente o *fumus boni iuris*, a revogação da liminar é medida imperativa.

A título de complementação, observa-se que o agravado, em manifestações posteriores à interposição do recurso, passou a arguir supostas nulidades no contrato de subarrendamento.

Entretanto, eventuais vícios que possam afetar a validade da relação contratual devem ser arguidas por meio de ação própria, não na via do interdito proibitório (*cf.* TJMT: Apel. Cível n. 1057156-22.2020.8.11.0041; Relatora Desembargadora ANTÔNIA SIQUEIRA GONÇALVES; 3ª Câmara de Direito Privado; j. 6-4-22; *pub.* 6-4-22).

Ante o exposto, **dou provimento** ao recurso para revogar a tutela de urgência deferida.

É como voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do Exmo. Sr. Desembargador LUIZ TADEU BARBOSA SILVA.

Relator, o Exmo. Sr. Desembargador DJAILSON DE SOUZA.

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Des. Djailson de Souza, Juíza Cíntia Xavier Letteriello e Des. Luiz Tadeu Barbosa Silva.

Campo Grande, 10 de dezembro de 2025.

ls