



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0324553-4

Origem: 11ª Vara Cível do Recife

Agravante: MEDASA – MEDEIROS NETO DESTILARIA DE ÁLCOOL S/A E OUTROS

Agravado: UNA ALCOOL EXPORT LTDA E OUTROS

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - ARRENDAMENTO RURAL DE GLEBAS DESTINADAS AO PLANTIO DE CANA DE AÇÚCAR – LITÍGIO EM RELAÇÃO AO VALOR DA INDENIZAÇÃO DEVIDA AOS ARRENDATÁRIOS, A DESPEITO DO CONFESSADO INADIMPLEMENTO - PEDIDO RECURSAL ATINENTE À RETOMADA DOS IMÓVEIS, EM SUBSTITUIÇÃO AO INDEFERIMENTO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA PELO JUÍZO DE ORIGEM – CURSO PARALELO E ANTERIOR DE AÇÃO CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS, PROMOVIDA PELOS AGRAVADOS CONTRA OS AGRAVANTES, EM ORDEM A MENSURAR AS CANAS E O VALOR DEVIDO PARA INDENIZAÇÃO CONTRATUAL – MANEJO DE AÇÃO CAUTELAR DE PROVAS QUE NÃO IMPEDE A RETOMADA DO BEM - INTELIGÊNCIA DO ESTATUTO DA TERRA – INADIMPLEMENTO QUE CHANCELA O DIREITO DE RETOMADA – ANTECIPAÇÃO DE TUTELA QUE SE REVELA PRUDENTE E ADEQUADA À HIPÓTESE DOS AUTOS, EVITANDO A PERPETUAÇÃO DE PREJUÍZO AOS CREDORES - MORA DO DEVEDOR INCONTROVERSA - PERÍCIA QUE NÃO SOFRE SOLUÇÃO DE CONTINUIDADE E QUE DEVERÁ TER CURSO NO JUÍZO DE ORIGEM - AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO PARCIALMENTE PARA IMEDIATA ENTREGA DOS IMÓVEIS ARRENDADOS – DECISÃO UNÂNIME.

ACÓRDÃO - Vistos, relatados e discutidos os presentes autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores integrantes da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Pernambuco, em sessão realizada em 1º de julho de 2014, à unanimidade de votos, dar provimento parcial ao agravo de instrumento, nos termos do voto do relator.

Recife, 2 de julho de 2014 (data da lavratura).


Des. Josué Antônio Fonseca de Sena
Relator



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO

Gabinete do Des. Josué Antônio Fonseca de Sena



1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0324553-4

Origem: 11ª Vara Cível do Recife

Agravante: MEDASA – MEDEIROS NETO DESTILARIA DE ÁLCOOL S/A E OUTROS

Agravado: UNA ALCOOL EXPORT LTDA E OUTROS

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

Relatório

Cuida-se de recurso de agravo interposto por **MEDASA - MEDEIROS NETO DESTILARIA DE ÁLCOOL S/A E OUTROS**, inconformados com a decisão interlocutória da lavra do MM. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível da Capital, que em sede de ação ordinária de rescisão de contrato c/c despejo, cobrança e perdas e danos, promovida contra **UNA ÁLCOOL EXPORT LTDA E OUTROS**, indeferiu o pedido de antecipação de tutela formulado pela agravante, consistente na devolução imediata dos imóveis arrendados, sob o fundamento de não possuir elementos técnicos periciais, ocasião em que determinou a realização de audiência de conciliação.

Em suas razões recursais os agravantes destacam que são proprietários dos imóveis rurais arrendados aos agravados, e que estes se encontram na posse direta dos mesmos, apesar de inadimplentes.

Sustentam que o inadimplemento dos agravados é confesso, conforme se verifica nas contestações acostadas aos autos e, não bastasse o inadimplemento das obrigações decorrentes do arrendamento, estão descumprindo uma série de outras previstas no contrato, a exemplo de salários e encargos dos empregados, pagamento de fornecedores e das obrigações tributárias.

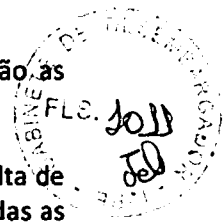
Acrescentam que os agravados vêm deixando de tratar adequadamente o solo e as plantações, abandonando o cultivo, fato que vem majorando o prejuízo. Demais disso, o arrendamento do parque fabril e dos fundos agrícolas que compõem a destilaria São Luiz, antecedido pela venda das canas, se consubstanciou em negócio jurídico complexo dotado, porém, de unicidade, por conta de razões econômicas e operacionais, razão pela qual o contrato de arrendamento estabeleceu expressamente que os contratos formam um todo uno e indissociável, não prevalecendo a locação de um sem a do outro e vice-versa.

Justificam que as partes manifestaram sua vontade de que o arrendamento da indústria, sede e imóveis rurais eram concebidos como um conjunto único e inseparável, pelo que se justifica plenamente, inclusive como decorrência da devolução do parque industrial pela UNA ALCOOL, seja decretada a devolução dos imóveis rurais que estão na posse direta da PIRANGI para a arrendante, de modo a preservar a unicidade contratual, respeitando-se a vontade das partes quando da celebração dos diversos negócios jurídicos originalmente formulados.

Pontuam que além dos fatos noticiados os agravados abandonaram as propriedades, deixando de tratar adequadamente o solo e plantações, abdicando parcialmente do cultivo, afastando-se de adubar as terras e de realizar os tratos adequados das canas. Da mesma forma, anunciam que os

JS

agravados não vêm renovando os canaviais, com o plantio de novas lavouras em substituição às antigas, e que não mais apresentam produtividade que recomende o seu aproveitamento.



Articulam que avisaram os agravados, em mais de uma ocasião, sobre a preocupação com a falta de formalização da antecipação do fim dos arrendamentos e, ante a necessidade de serem liberadas as terras para adubação, tratos culturais e renovação dos canaviais, as áreas cujas canas viessem a ser colhidas pela arrendatária PIRANGI. Portanto, a conduta da PIRANGI, ao permanecer injusta e indevidamente na posse dos bens arrendados, após regularmente notificada, e, portanto, constituída em mora, conduz à conclusão de esbulho possessório.

Pronunciam que as empresas do grupo UNA, notadamente a Una Álcool e a Pirangi, não estão cumprindo o plano de recuperação judicial, podendo a qualquer momento ser decretada a falência, eis que vários credores formulado esse requerimento. Logo, entendem que esses fatos já seriam suficientes para decretar-se o despejo da Pirangi, nos termos do art. 32, III e VI, do Decreto 59.566/66.

Relatam que conforme decidido pelo juízo “a quo” pela citação dos réus, produziram laudo de um renomado *Expert*, para que este fizesse um levantamento “in loco” da área arrendada, com o objetivo de retratar a situação atual em que se encontram os campos e canaviais, e, conforme pode ser visto no laudo, dúvida não há quanto à deterioração dos campos e prejuízos enormes causados em virtude do abandono pelas agravadas. Portanto, apesar dos fatos noticiados, o juiz de 1º grau indeferiu a antecipação de tutela, porém, creem que a mesma deva ser deferida, porquanto pode causar prejuízos a eles, agravantes, e até ao Estado de Pernambuco.

Descrevem, ainda, que dada a inércia dos agravados, houve a paralisação de uma unidade industrial de referência no Estado, qual seja, a São Luiz Agroindustrial S/A, mais conhecida como “Destilaria São Luiz”, que se utiliza das canas produzidas na área arrendada para operar. Tal fato, segundo alegam, caso prospere, inviabilizará o retorno das atividades industriais e agrícolas, gerando prejuízo social para população em geral e para a economia estadual. Sendo assim, os agravantes propalam que o laudo comprova que a não execução de tratos culturais adequados deixou em situação lastimável as áreas ocupadas pelos agravados, em especial a PIRANGI.

Ao final requereram o deferimento da tutela recursal, no efeito de ser determinado à AGROPECUÁRIA PIRANGI LTDA que proceda à imediata entrega dos imóveis dados em arrendamento, ficando os agravantes na posse direta dos imóveis e das culturas de canas-de-açúcar porventura existentes, sendo autorizados a promoverem colheita e transporte através da Destilaria São Luiz, ou, na impossibilidade operacional desta, seja dada outra destinação às culturas, devendo o produto líquido ser depositado à disposição do juiz “a quo”, para posterior pagamento dos débitos dos agravados.

Alternativamente, requereram a expedição de mandado de reintegração de posse, com a imediata entrega dos bens, sob pena de desobediência, devendo o oficial de justiça, para evitar conflitos, comparecer ao local da diligência acompanhado de força policial e, uma vez reintegrados na posse, requerem a mesma providência do pleito anterior, concernente à colheita de culturas e depósito judicial do produto à disposição do juízo).

No mérito pugnaram pelo provimento do agravo em ordem a reformar a decisão agravada, concedendo-se a tutela antecipada indeferida na origem.

Ao apreciar primeiramente o recurso, na substituição de minha relatoria, o Des. Stênio Neiva se reservou para apreciar a tutela antecipada depois da ouvida da parte agravada (despacho de fls. 961).

As contrarrazões dos agravados vieram aos autos por meio da petição de fls. 971/988 dos autos.



Em preliminar, aduziram a inadmissibilidade do recurso por insuficiência de preparo, cabendo aplicação da pena de deserção. Sustentam que o valor declarado pelos agravantes, na ordem de R\$ 1.000,00 (mil reais), não se coaduna com o benefício econômico da demanda, tendo sido recolhido valor menor à guisa de custas. Assim, como o valor da causa na origem versa sobre R\$ 6.053.327,67, e o valor declarado no agravo é bem inferior para recolhimento do preparo no âmbito do TJPE, pelo que seria insuficiente e acarreta a pena de deserção.

No mérito assinalam que a inadimplência, por si só, não justificaria o despejo, pois a relação travada entre as partes requer observância dos termos constantes dos diversos contratos de arrendamentos existentes, os quais são objeto da ação originária e da ação cautelar de produção antecipada de provas, ambas em trâmite na 11ª Vara Cível do Recife.

Dizem ser incontroversa a existência de contrato de arrendamento firmado em 01 de maio de 2004 pela MEDASA – Medeiros Neto Destilaria de Álcool S/A e os Srs. Ricardo Luiz Pessoa de Queiroz Filho, Luiz Humberto Martins Leite e Luiz Antônio Borges de Queiroga Cavalcanti. E que, apesar do contrato constarem eles como arrendatários, na cláusula primeira havia a previsão de cessão da posição de arrendatário para a empresa que estava sendo criada na época, no caso a primeira agravante, UNA ALCOOL EXPORT LTDA, o que foi sacramentado pelo aditivo celebrado em 01 de maio de 2008.

Narram que em 30 de agosto de 2006 foi firmado entre a QUANTI PARTICIPAÇÕES LTDA e a AGROPECUÁRIA PIRANGI LTDA um contrato de arrendamento de outros imóveis rurais também com destinação exclusiva para cana de açúcar, destacando que a Quanti é integrante do mesmo grupo econômico ou coligada da primeira agravante MEDASA. Da mesma forma a Pirangi constitui ramificação puramente agrícola da Una Álcool, sendo composta pelos mesmos sócios controladores da sociedade.

Tais contratos, segundo alegam, estipulavam direitos e obrigações referentes à exploração da área agrícola e da unidade industrial que faziam parte do acervo da Destilaria São Luiz. A partir desses 2 (dois) contratos os agravados alegam terem sido cedidos para exploração diversos imóveis, ou seja, para 10 e 8 safras agrícolas, ambos encerrando-se em 2013/2014, e que não há dúvida sobre a titularidade das canas de açúcar, eis que no pacto original, celebrado em 2004, foi acertado como acessório ao arrendamento um contrato de compra e venda das culturas, sendo transferida a propriedade fundada nos engenhos arrendados.

Mencionam que devido à crise do setor não conseguiram efetuar o pagamento das obrigações contraídas com os agravantes, razão pela qual não tiveram mais interesse em prolongar o arrendamento firmado nos termos atuais. Isto é, nunca se opuseram ao rompimento antecipado das relações contratuais, consequentemente, há uma convergência entre as partes em rescindir os contratos de arrendamento. Contudo, estabeleceu-se uma controvérsia em relação à indenização devida a elas, agravadas, pelas canas de açúcar fundadas nos imóveis agrícolas, consoante os próprios contratos firmados preveem.

Nesse sentido, explicam que tentaram longamente resolver o entrave e chegar a um denominador comum, porém, não lograram êxito em acordar sobre os valores devidos às agravadas quando do encerramento da parte agrícola dos contratos de arrendamento, ao contrário das alegações das agravantes. A maior prova de que tentaram solver a pendência reside na propositura de ação cautelar de produção antecipada de provas, de sorte a apurar a quantidade de cana de açúcar pertencente a elas, agravadas, nos imóveis arrendados para, depois, apurar os valores devidos em decorrência de sua indenização quando do encerramento dos contratos.

16

Explicam que a partir do ajuizamento da cautelar restou claro o propósito de não mais manterem-se vinculadas aos contratos, contudo, o dever de cautela se impunha para apurar, pelo direito de retenção, o quanto de cana de açúcar plantado nas terras pertence de fato às arrendatárias, no caso as agravadas. Desse modo, entendem como inverídicos os argumentos de que para o despejo seria suficiente o inadimplemento do arrendamento quando, na verdade, possui direito de retenção dos frutos do arrendamento até o final da ação cautelar interposta, permitindo que sejam indenizadas.

Discorrem, ainda, as agravadas, que não há verossimilhança apta a justificar a antecipação dos efeitos da tutela; ao contrário, caso fosse deferida a liminar, poderiam surgir prejuízos degradante ao direito e manutenção das agravadas.

Nesse aspecto, refutam os agravados o esbulho mencionado pelos agravantes, pois, segundo eles, estariam acobertados por decisão judicial que os garantiu permanecer na posse dos bens. E que, além de ter sido garantido o direito de permanência até que se ultimem as provas periciais na ação cautelar, subjaz o direito de retenção dos bens arrendados, até o pagamento da indenização devida pelas benfeitorias.

Destarte, em que pese a vontade mútua de antecipação do término do contrato, entendem as agravadas que não se extingue o direito de indenização pelas plantações existentes nos imóveis arrendados, nos termos do art. 95, VIII, do Estatuto da Terra. Consequentemente, impor a desocupação sem apurar, antes, a quantidade de cana de açúcar que lhes pertence, seria ilegal. E mais, seria evidente o direito de permanecerem nos imóveis até que lhes seja paga a indenização devida, conforme previram os próprios contratos celebrados entres as partes (cláusulas sétima e oitava, itens 7.1.2 e 8.2).

Quanto ao laudo as agravadas entendem ser frágil o seu valor probatório, eis que se trata de documento produzido unilateralmente, de veracidade questionada.

Os agravados ponderam a necessidade de instalação do contraditório para realização da prova, o que ratifica a decisão impugnada, que indeferiu o pleito de antecipação de tutela e desconsiderou a prova produzida de forma unilateral pelos agravantes. Acrescentam que, na mesma linha do magistrado "a quo", seria adequado aguardar a conclusão da cautelar de provas, para realização de perícia técnica por engenheiro agrônomo, com conhecimento técnico e específico em contratos de arrendamento para exploração de cana de açúcar.

Dizem que o provimento do recurso, com a consequente reforma da decisão agravada, causará danos irreparáveis, isso porque, desocupar as terras sem a apuração do quantitativo das canas, de forma a permitir a indenização, mormente quando as partes divergem sobre o valor. Assim sendo, o despejo dificultaria, quando da realização de perícia, a averiguação em torno da quantidade de cana e dos montantes devidos. Portanto, creem os agravados que o desapossamento precoce dos imóveis poderá até causar a impossibilidade de produção da prova requerida na cautelar, em virtude do decréscimo considerável da quantidade de cana de açúcar existente, decorrente da ausência de tratamentos culturais necessários.

Ao final requereram a manutenção integral da decisão agravada, mediante o não conhecimento do recurso ou, caso assim não se entenda, no mérito seja o mesmo improvido.

É o relatório. Inclua-se em pauta para julgamento oportuno.

Recife, 28 de maio de 2014.

Des. Josué Antônio Fonseca de Sena
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0324553-4

Origem: 11ª Vara Cível do Recife

Agravante: MEDASA – MEDEIROS NETO DESTILARIA DE ÁLCOOL S/A E OUTROS

Agravado: UNA ALCOOL EXPORT LTDA E OUTROS

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

Voto

Preliminar de deserção

Enfrento, à partida, a preliminar suscitada pelos agravados, no tocante à deserção do recurso por insuficiência de preparo.

Não merece guarida a pretensão dos agravados.

Com efeito, a Lei de Custas (Lei Estadual nº 11.404/96) não traz qualquer dispositivo específico de que, em sede de agravo de instrumento, deverá o valor das custas guardar sintonia com o benefício econômico da demanda donde o mesmo foi tirado. Tal situação, ao que parece, é aplicável na seara da apelação onde efetivamente há acerto da relação de direito entre as partes, e conteúdo econômico não raramente conhecido.

Aplicando-se a sistemática da apelação ao agravo de instrumento ter-se-ia sempre uma elevação injusta e demasiada no valor do preparo recursal, a obstar, e não raro impedir, o acesso à justiça.

Ora, somente na apelação cogitar-se-ia o pagamento das custas, e aqui preparo, com correspondência ao benefício econômico da demanda. Até mesmo porque, nesse remédio recursal discute-se questão incidente, que não põe termo ao processo, sem guardar, por si só, conteúdo econômico imediato.

As custas recursais foram adimplidas tomando-se por base valor estimativo e fixo, não havendo razão que justifique a majoração, daí porque não há se falar em insuficiência de preparo ou mesmo deserção, à míngua de amparo legal específico.

Rejeito, portanto, a preliminar.

É como voto.

Recife, 01 de julho de 2014.


Des. Josué Antônio Fonseca de Sena
Relator



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO
Gabinete do Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

1ª Câmara Cível

Agravo de Instrumento nº 0324553-4

Origem: 11ª Vara Cível do Recife

Agravante: MEDASA – MEDEIROS NETO DESTILARIA DE ÁLCOOL S/A E OUTROS

Agravado: UNA ALCOOL EXPORT LTDA E OUTROS

Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena

Voto de Mérito

No mérito, a questão que se põe como central à discussão do recurso cinge-se ao pedido de retomada *initio litis* de imóveis arrendados pelas agravantes às agravadas, perseguido em sede de antecipação de tutela, cujo fundamento reside no inadimplemento contratual (falta de pagamento) e não cumprimento de uma série de outras obrigações ajustadas, a exemplo de salários e encargos de empregados, pagamento de fornecedores e tributos.

Como se não bastasse o inadimplemento específico do valor do arrendamento, os agravantes alegam que os agravados não vêm dando tratamento adequado ao solo e as plantações, abandonando completamente o cultivo da terra, situação essa que majora o prejuízo suportado por não estarem de posse das terras. Sendo assim, após a constituição em mora dos agravados, estaria caracterizada a figura do esbulho possessório permitindo, assim, a retomada dos bens arrendados.

A decisão agravada, fls. 494v, entendeu que os autos não trazem elementos técnico-periciais que autorizam o deferimento da tutela antecipada requerida, razão pela qual designou audiência de conciliação.

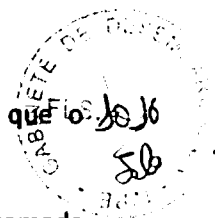
Esclareço, por oportuno, que paralelamente à ação ordinária de rescisão de contrato c/c despejo, objeto deste agravo, as agravadas Una Álcool Export Ltda e Agropecuária Pirangi Ltda promoveram no mesmo juízo primevo uma ação cautelar de produção antecipada de provas contra a primeira agravante (MEDASA – Medeiros Neto Destilaria de Álcool S/A) e Quanti Participações Ltda (fls. 511/518), em ordem a se apurar a real quantidade de canas-de-açúcar pertencentes às agravadas, com vistas à mensuração do valor devido em decorrência da indenização quando do encerramento dos contratos.

A liminar na sobredita cautelar foi deferida, conforme se vê às fls. 280/281 dos autos, no sentido de se proceder a puma erícia avaliatória destinada ao levantamento das canas-de-açúcar e raízes existentes para possível indenização futura.

Deve ser registrado que os agravados foram regularmente constituídos em mora, sem oposição a esta condição de inadimplência.

Pois bem.

O caso em exame passa pelo contexto do Estatuto da Terra e da legislação correlata que o regulamentou, assim pelo Código Civil em vigor.



Aqui, a decisão deve limitar-se ao cabimento ou não da tutela antecipada com vistas à retomada imediata do imóveis arrendados.

Há um ponto em comum. O inadimplemento e o desejo em antecipar o término dos arrendamentos, todavia, o óbice reside no valor que seria pago às arrendatárias pelas culturas existentes nas áreas contratadas como forma de compensação, tal qual previsto no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64).

O art. 95, VIII, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), dispõe o seguinte:

“Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

VIII - o arrendatário, ao termo do contrato, tem direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis; será indenizado das benfeitorias voluptuárias quando autorizadas pelo proprietário do solo; e, enquanto o arrendatário não for indenizado das benfeitorias necessárias e úteis, poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, nos termos do contrato de arrendamento e das disposições do inciso I deste artigo”;

E, segundo a disciplina do art. 32, III, parágrafo único, do Decreto 59.566/66, o despejo será concedido em caso de inadimplemento quanto ao aluguel ou renda do arrendamento, porém, o arrendatário, para evitar a rescisão do contrato, poderá requerer o pagamento dos valores devidos com os acréscimos das custas e honorários de advogado do arrendador, no prazo que o juiz determinar, não excedente a 30(trinta) dias.

Nesse sentido:

“Art. 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convenionado;

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa”.

No caso em exame todos os demandados contestaram e nenhum deles requereu a purgação da mora, de modo a evitar a rescisão do contrato abdicando, assim, da faculdade prevista no artigo 32, III, parágrafo único, do Decreto nº 59.566/66.

Nesse diapasão, às fls. 264/279 os réus UNA ÁLCOOL EXPORT LTDA e AGROPECUÁRIA PIRANGI LTDA apresentaram contestação em conjunto. Às fls. 253/263 a UNA AÇÚCAR E ENERGIA LTDA e o Sr. RICARDO LUIZ PESSOA DE QUEIROZ igualmente formularam contrariedade na mesma peça. Com a citação dos demandados, portanto, restou triangularizada a relação jurídico-processual.

Repito, em nenhum momento os réus, aqui agravados, requereram a purgação da mora, apenas insistindo pelo direito de retenção de modo a se apurar as culturas existentes para cálculo de indenização futura, ao fim do contrato.

617
36

Ao contrário do sustentado pelas arrendatárias, ora agravadas, na liminar de produção de prova, fls. 280/281, o MM. Juiz de primeiro grau não deliberou sobre questão possessória. Noutras palavras, não concedeu o direito de permanência na área arrendada, até porque seria uma atitude imprópria para aquele sítio processual. E mais, a prova pericial não é fato impeditivo à retomada do imóvel, quando confessado o inadimplemento contratual e constituído em mora o devedor, conforme o caso dos autos.

O direito não tolera situações absurdas, notadamente quando o inadimplemento apenas se avoluma com o passar do tempo, prejudicando o credor que além do desapossamento da terra nada recebe pelo uso e gozo dela por terceiros. Essa a situação dos autos. Caso não haja interferência do Judiciário, poderá tornar impagável a dívida, mesmo sabendo do direito das arrendatárias serem ressarcidas sobre as culturas eventualmente pendentes e fincadas nos imóveis contratados.

O vigente Código Civil é bastante claro quanto ao inadimplemento do devedor, quando diz:

"Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

Parágrafo único. Não havendo termo, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial".

Como visto, a mora encontra-se plenamente configurada, daí porque, a situação dos arrendatários se transmuda de posse para esbulho possessório, autorizando a devolução da área em favor dos proprietários.

Não se justifica, portanto, o prolongamento da situação de inadimplência ora analisada. Nesse ser assim, não se pode perder de vista que os proprietários, além de não receberem a contraprestação, estão privados do uso e gozo da terra, algo inconcebível.

Tenho como caracterizados os pressupostos para a concessão da tutela antecipada. Subjaz na hipótese a prova inequívoca, como resultado da situação de inadimplência dos agravados, a remeter ao acolhimento da alegação verossímil e o fundado receio de dano irreparável, este já direto e consequente do inadimplemento contumaz, sem qualquer previsão de solução (art. 273 do CPC).

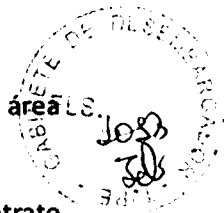
De fato, os agravados, como medida que se coaduna com a boa-fé deveriam, pelo menos, terem tentado solver a dívida, purgando a mora, e não apenas se atrelarem a pretensos créditos decorrentes do final do arrendamento, relativos às culturas/benfeitorias encravadas nos imóveis rurais, como forma de se manterem nas áreas rurais sem o devido pagamento.

Não tomo nem emprestado o laudo realizado, de sorte a firmar convicção acerca da devolução das terras e do suposto estado em que as mesmas se encontram. Isso porque, a avaliação realizada por *Expert* particular perde intensidade por não ter sido produzida em juízo, sob o crivo do contraditório, devendo ser alvo de enfrentamento por um auxiliar do juízo de origem.

Todavia, a necessidade do contraditório não pode servir de óbice a que as agravantes retomem o que lhes é de direito, até mesmo porque, não diviso maiores dificuldades em realizar a perícia já

juo

determinada, no efeito de quantificar esse direito de indenização, com a mudança da posse da área litigiosa.



Quero crer que esse direito de retenção somente seja oponível quando se tratar de um contrato regular, que chegue ao seu termo sem qualquer anormalidade durante a sua execução, diferentemente duma situação de flagrante inadimplência, que somente se eleva na medida em que o tempo passa. E mais, sem a purgação da mora, mantido o inadimplemento da contraprestação pelo arrendamento, o próprio Estatuto da Terra prevê como causa de concessão de despejo essa falta de pagamento, não podendo, sob pena de cometimento de uma interpretação absurda, manter-se na posse quem não paga e sequer sinaliza para tanto.

Presentes os pressupostos, decorrentes da prova já produzida nos autos, é possível o despejo. Nesse sentido:

AGRAVO (ART. 557, § 1º, DO CPC). ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS LEGAIS.

Hipótese dos autos em que os pressupostos da antecipação da tutela mostram-se presentes na origem a autorizar o pedido liminar de despejo do imóvel objeto de arrendamento rural. Situação material do autor que não autoriza a sua permanência na área do imóvel arrendado, tão pouco inexistem dúvidas sobre os limites de confrontação ao despejo.

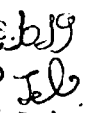
À UNANIMIDADE. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo Nº 70053925145, 9ª Câmara Cível, Rel. Des. Tasso Caubi Soares Delabary, j. 24/04/2013)

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO AGRÍCOLA. AÇÃO DE DESPEJO. TUTELA ANTECIPADA. VEROSSIMILHANÇA DO DIREITO ALEGADO. PREENCHIDOS OS REQUISITOS DO ART. 273 DO CPC. Considerando existente nos autos prova inequívoca à verossimilhança de fundamento apto a caracterizar inadimplemento contratual, vislumbra-se o preenchimento dos requisitos autorizadores da antecipação de tutela. Inteligência do art. 273, CPC. Mantida a decisão agravada que proibiu o plantio de qualquer cultura na área arrendada e determinou a desocupação do imóvel arrendado. NEGADO SEGUIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, em decisão monocrática. (Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, Agravo de Instrumento Nº 70043728682, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Ivan Balson Araújo, Julgado em 05/07/2011)

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE DESPEJO - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - LIMINAR DE DESPEJO - § 7º DO ART. 273 DO CPC E ART. 32 DO DECRETO 59.566/66 - REQUISITOS - VERIFICAÇÃO - AUSÊNCIA DE PLANTIO, NOTIFICAÇÃO PRÉVIA E MORA - RECURSO PROVIDO.

-Presentes ausentes os requisitos hábeis à concessão da antecipação dos efeitos da tutela sob a forma de liminar, nos termos do art. 273, § 7º, do CPC, quais sejam, prova inequívoca da verossimilhança das alegações e o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação, é cabível o deferimento de tal medida.

-Não tendo o arrendatário cultivado no imóvel arrendado, estando ele em mora e, ainda, havendo notificação extrajudicial sobre a mora e rescisão do contrato é cabível a decretação liminar do despejo, a teor do art. 32 do Decreto 59.566/66.

-Recurso provido. (Agravo de Instrumento Cv 1.0281.13.001951-2/001-
Relator(a): Des.(a) Márcia De Paoli Balbino, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento
em 15/05/2014, publicação da súmula em 27/05/2014)



O Superior Tribunal de Justiça já tratou dessa questão conforme o precedente que a seguir transcrevo naquilo que interessa:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ADMISSÃO PARCIAL DE RECURSO ESPECIAL PELO TRIBUNAL A QUO. ANÁLISE INTEGRAL PELO STJ. POSSIBILIDADE. SÚMULA 528/STF. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. PREQUESTIONAMENTO. PRESENÇA DOS REQUISITOS LEGAIS. NECESSIDADE. FUNDAMENTO SUFICIENTE INATACADO. SÚMULA 283/STF. TUTELA ANTECIPADA. INDEFERIMENTO. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 07/STJ. ARRENDAMENTO RURAL. DESPEJO. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA. DESNECESSIDADE, DESDE QUE NÃO SE PRETENDA ANTECIPAR OS EFEITOS DA TUTELA INAUDITA ALTERA PARS.

(...).

- Nas ações de despejo fundadas em contrato de arrendamento rural, o ato de citação produz todos os efeitos jurídicos decorrentes da cientificação da contraparte, sobre a manifestação da vontade expressa na petição inicial, oportunizando, inclusive, a purgação da mora, de modo que a prévia notificação do arrendatário se torna absolutamente dispensável.

- Todavia, havendo pedido de antecipação da tutela, inaudita altera pars, para determinar o despejo do arrendatário, haverá a necessidade da prévia notificação, a fim de oportunizar a purgação da mora. Recurso especial não conhecido." (REsp 979.530/MT, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/03/2008, DJe 11/04/2008).

No caso em exame, além de ter havido notificação prévia, não houve pedido de purgação da mora em sede de contestação, daí porque, a retomada do imóvel com a mudança da posse não prejudica a perícia deferida na ação cautelar de produção antecipada de provas, já que a prova técnica se revela útil tanto as autoras como às rés.

Nesse cotejo dos direitos em disputa, maior relevo possui o das agravantes retomarem o imóvel de sua propriedade, dada a flagrante inadimplência dos agravados, do que aquele defendido por estas últimas, consistente no direito de retenção para apuração das culturas existentes e, por via reflexa, de crédito.

A ausência de quantificação objetiva das culturas, por intermédio de perito oficial, as quais se encontram nas áreas arrendadas, e das eventuais benfeitorias realizadas, não elide o requisito da verossimilhança das alegações para a concessão da tutela antecipada. O mesmo se diga, se fosse o caso de providência liminar, quanto ao requisito da fumaça do bom direito, sendo irrelevante no estágio atual das tutelas de urgência, por conta da fungibilidade existente (art. 273, §7º, do CPC).

Entendo, portanto, que carece de reforma a decisão agravada. Digo isso, pois, em que pese a alegação de crédito decorrente das canas de açúcar, será possível compensá-lo com os débitos dos aluguéis notoriamente devidos às agravantes, não servindo o direito a esse pretenso (e ainda não apurado) crédito como entrave à devolução das terras.

A existência de recuperação judicial não é impeditivo à retomada da área questionada. Aqui não se está diante, apenas, de quantias líquidas, mas de valores que dependem de determinação. Isso porque, a ação originária, para além de requerer a restituição das terras, igualmente busca reparação por danos materiais e morais, os quais dependem, ainda, de avaliação e chancela judicial.

Nessa toada, o art. 6º, §1º, da Lei de Recuperação (Lei 11.101/2005), afasta a competência do Juízo da Recuperação Judicial para as ações que demandam quantia ilíquida, como é o caso dos autos.

Com relação às culturas porventura existentes, e como ainda subjaz cognição a ser efetuada sobre o assunto, cabe ao juízo de 1º grau deliberar sobre o tema oportunamente.

Dessa forma, voto pelo provimento parcial do agravo de instrumento para reformar a decisão agravada e determinar que a Agropecuária Pirangi Ltda proceda com a imediata entrega dos imóveis dados em arrendamento pelas agravantes.

É como voto.

Recife, 01 de fev de 2014.


Des. Josué Antônio Fonseca de Sena
Relator