



PODER JUDICIÁRIO
Tribunal de Justiça do Estado de Goiás
Desembargador Héber Carlos de Oliveira



APELAÇÃO CÍVEL Nº 5272293-50.2021.8.09.0093

1ª CÂMARA CÍVEL

COMARCA DE JATAÍ

APELANTE: RODRIGO SÉRGIO GOMES

APELADA: CÉLIA MARIA DE LIMA GONÇALVES

RECURSO ADESIVO

COMARCA DE JATAÍ

RECORRENTE: CÉLIA MARIA DE LIMA GONÇALVES

RECORRIDO: RODRIGO SÉRGIO GOMES

RELATOR: DESEMBARGADOR HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA

V O T O

Presentes os pressupostos de admissibilidade recursal, conheço do Apelo e do Recurso Adesivo.

Conforme relatado, trata-se de Apelação Cível e Recurso Adesivo interpostos por RODRIGO SÉRGIO GOMES e CÉLIA MARIA DE LIMA GONÇALVES em face de sentença proferida no evento nº111 pelo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Jataí-GO, Dr. Daniel Martins Fernandes, nos autos da Ação de Despejo de Imóvel Rural c/c Rescisão Contratual c/c Cobrança de Arrendamento e Tutela Provisória de Urgência, ajuizada por Célia Maria de Lima Gonçalves em desfavor de Rodrigo Sérgio Gomes.

Em síntese, pretende a parte autora a rescisão do contrato de arrendamento objeto da presente ação, o despejo da parte ré do imóvel rural em questão, bem como sua ao pagamento

de 749 (setecentos e quarenta e nove) sacas de soja de 60kg (sessenta quilos) cada, pelo uso da gleba de terras durante a safra de 2020/2021.

A sentença recorrida (evento nº111) julgou procedente a pretensão autoral, declarou rescindido o contrato de arrendamento rural firmado entre as partes, confirmou a liminar que decretou o despejo do réu do imóvel rural objeto da demanda e o condenou ao pagamento do valor de R\$ 17.816,00 (dezesete mil e oitocentos e dezesseis reais) em sacas de soja de 60 kg cada, considerando que já houve o pagamento parcial de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) como forma de cumprimento parcial da obrigação total do pagamento de R\$ 137.816,00 (cento e trinta e sete mil oitocentos e dezesseis reais) em sacas de soja de 60 kg cada. E, ainda, manteve/confirmou a ordem de arresto concedida no feito(eventos nº49 e 57), mas modulou seus efeitos para que seja referente a somente a quantidade de sacas de soja de 60 kg cada que seja equivalente a R\$ 17.816,00 (dezesete mil e oitocentos e dezesseis reais).

O propósito recursal da parte ré cinge-se em apurar sobre:

a) (im)possibilidade de declaração de rescisão contratual e despejo de imóvel rural arrendado quando o contrato prevê apenas multa sobre o valor vencido e não quitado;

b) (im)possibilidade de declaração de rescisão contratual e despejo de imóvel rural arrendado, por débito quitado.

c) (im)possibilidade de declaração de rescisão contratual e despejo, em respeito à função social da terra exercida por contrato de arrendamento, quando emprega várias pessoas.

O propósito recursal da parte autora cinge-se em apurar sobre:

a) (i)legalidade da sentença que impôs recebimento de prestação diversa da efetivamente devida quando condenou o réu ao pagamento do valor do arrendamento inadimplido em pecúnia, e não em grãos (sacas de soja) como previsto no contrato objeto da presente ação;

b) (i)legalidade da sentença que deixou de condenar o réu ao pagamento das rendas vencidas no curso do processo, mesmo com pedido expresso na inicial nesse sentido;

c) (desar)razoabilidade do valor arbitrado a título de honorários advocatícios



sucumbenciais em 10%(dez por cento) sobre o valor da condenação em desproveito do réu.

d) (des)necessidade de aguardar o trânsito em julgado da sentença para fins de levantamento da importância já depositada nos autos pelo réu no curso do processo.

Após detida análise dos autos, constato que merecem prosperar, apenas em parte, os argumentos recursais das partes, como passo a expor de forma articulada.

Quanto ao recurso de Apelação Cível interposto pelo réu:

A respeito da possibilidade ou não de se declarar a rescisão do contrato de arrendamento rural bem como de decretar o despejo por inadimplemento contratual, dispõe o artigo 92, §6º da Lei Federal 4.504/64 (Estatuto da Terra), bem como o artigo 32 do Decreto nº59.566/66, *in verbis*:

“Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

(...)

§6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria, observado o disposto em lei”.

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

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;

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

IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;

V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste



Regulamento;

VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;

IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual”.

Logo, havendo descumprimento do contrato de arrendamento rural, consubstanciada em inadimplência do arrendatário, é possível a rescisão do contrato e a consequente ordem de despejo, nos termos como preceituam os artigos 92, §6º da Lei Federal nº4.504/64(Estatuto da Terra) e 32 do Decreto Federal nº59.566/66.

Nesse sentido, segue decisão do nosso Tribunal de Justiça:

“EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. RETOMADA DO IMÓVEL PARA EXPLORAÇÃO PRÓPRIA. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. DESPEJO.

No contrato de arrendamento rural, quando há intenção do proprietário em retomar o imóvel para exploração pessoal, com a realização de notificação judicial para desocupação do terreno e, ainda, havendo inadimplência do Arrendatário, é possível a rescisão do contrato e a consequente ordem de despejo, nos termos como preceituam os artigos 92, §8º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e 32 do Decreto nº 59.566/66.

APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA E DESPROVIDA”. (TJGO, Apelação Cível nº0456532-37.2008.8.0093, Relator: Desembargador Francisco Vildon José Valente, 5ª Câmara Cível, julgado em 06/12/2017, DJe de 06/12/2017)

No caso demandado, considerando que a parte ré apelante descumpriu o contrato de arrendamento rural quando deixou de preparar o solo da área arrendada para o desenvolvimento da agricultura no local, bem como não pagou a tempo e modo o aluguel previamente pactuado, não há impedimento para se pleitear a rescisão da avença com o consequente despejo do arrendatário (apelante), não merecendo censura a sentença nesse ponto.

Sobre a impossibilidade de se declarar a rescisão contratual e o despejo do imóvel rural, por atendimento à função social da terra, é certo que *“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”(STJ – REsp nº1.277.085 AL, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 27/09/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 07/10/2016).

Contudo, na hipótese, a arrendante apelada aduziu o descumprimento contratual em sua pela de ingresso, por inadimplência do aluguel previamente ajustado, bem como a ausência de preparo da terra arrendada para cultivo como motivos ensejadores de sua pretensão à rescisão do contrato de arrendamento ora questionado, sendo que o arrendatário apelante não se descuroou durante toda a marcha processual de seu ônus de comprovar fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito invocado na peça de ingresso, nos termos do que lhe determina o artigo 373, II do Código de Processo Civil, razão pela qual não prospera a tese recursal aventada.

Nessa senda, comprovado o descumprimento do contrato de arrendamento rural (ausência de preparo da terra e inadimplência), se admite a rescisão do pacto bem como o despejo do arrendatário.

Quanto ao Recurso Adesivo interposto pela autora:

No que pertine à tese recursal de que a sentença impôs à parte autora o recebimento de prestação diversa da efetivamente devida ao condenar o réu ao pagamento do valor do arrendamento inadimplido em pecúnia, e não em grãos (sacas de soja) como previsto no contrato de arrendamento, não merece prosperar, porquanto o julgado singular determina o pagamento da dívida em frutos, senão vejamos o trecho do respectivo *decisum* inserto no evento nº111:

*“(…) **CONDENAR** a parte requerida ao pagamento de R\$ 17.816,00 (dezesete mil e oitocentos e dezesseis reais) em sacas de soja de 60 kg cada, tendo em vista que já houve o pagamento parcial de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) como forma de cumprimento parcial da obrigação total do pagamento de R\$ 137.816,00 (cento e trinta e sete mil oitocentos e dezesseis reais) em sacas de soja de 60 kg cada(…)”.*

No que tange à tese de que a sentença deixou de consignar a respeito das parcelas que se vencessem no curso do processo, nos termos do que dispõe o artigo 323 do Código de Processo Civil, razão lhe assiste, porquanto nos exatos termos do respectivo regramento legal, “*na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las”.*



Assim, uma vez que o Magistrado Singular silenciou na sentença a respeito das prestações que se vencessem no curso do processo, há de se fazer consignar nesse sentido.

Quanto à tese de que os honorários sucumbenciais arbitrados na origem não guardaram a razoabilidade que o caso requer, sem razão a parte recorrente, senão vejamos.

Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, admite-se a alteração do valor arbitrado a título de honorários advocatícios, em situação excepcional, assim considerada quando violar os princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade.

Nesse sentido:

“EMENTA: ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS NA VIGÊNCIA DO CPC/73, EM PATAMAR ELEVADO. AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. EXORBITÂNCIA CONFIGURADA. REVISÃO. CABIMENTO.

1. A jurisprudência deste Sodalício admite, em caráter excepcional, a alteração do valor fixado a título de honorários advocatícios, caso se mostrem irrisórios ou exorbitantes, em clara afronta aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

2. Na espécie, deu-se à causa o valor de R\$ 88.764.393,19 (oitenta e oito milhões, setecentos e sessenta e quatro mil, trezentos e noventa e três reais e dezenove centavos) e a verba honorária foi fixada em 5% sobre a referida quantia, mesmo diante do pedido de desistência formulado pela parte autora, mostrando-se, assim, pertinente a redução desse valor para R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

3. Agravo interno da União não provido”. (Aglnt no REsp 1.452.790/RJ, Relator Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/2/2022, DJe de 24/2/2022).

No caso demandado, considerando que o valor da condenação correspondeu ao valor de R\$137.816,00 (cento e trinta e sete mil, oitocentos e dezesseis reais) e a verba honorária foi fixada em 10%(dez por cento) sobre referida quantia, que corresponde a R\$13.781,60(treze mil, setecentos e oitenta e um reais e sessenta centavos), não há que se falar em sua majoração em proveito da parte autora recorrente, tendo em vista que em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade.

No que pertine à tese recursal da autora de ser desnecessário aguardar o trânsito em



julgado para levantar a importância já depositada em Juízo também há de prosperar, na medida em que a parte ré fez o depósito judicial do valor que entendia como devido, com natureza de pagamento da dívida, conforme expressamente verbalizado em seu petítório inserto no evento nº71.

Desta feita, não há vedação à liberação do numerário já depositado nos autos pela parte ré em proveito da parte autora.

Em arremate, é possível a rescisão de contrato de arrendamento rural com a consequente ordem de despejo, em razão de descumprimento contratual (artigo 32, Decreto Federal nº59.566/64 c/c artigo 92, §6º, Lei Federal nº4.504/64 – Estatuto da Terra); sentença que impõe prestação dentro dos limites da lide não viola o artigo 492 do Código de Processo Civil; sentença que deixa de consignar sobre a obrigação de pagamento de prestação sucessiva que venceu no curso da ação, viola o disposto artigo 323 do Código de Processo Civil, devendo se fazer constar de seu dispositivo tal determinação; honorário advocatício sucumbencial arbitrado em consonância com os princípios constitucionais da razoabilidade e proporcionalidade não merece reparo; depósito judicial efetuado nos autos a título de pagamento não necessita aguardar o trânsito em julgado da sentença para liberação ao credor.

Sentença que merece parcial reparo.

Destarte, ante tais considerações, **CONHEÇO E NEGO PROVIMENTO** à Apelação Cível interposta pela parte ré, ao mesmo tempo em que **CONHEÇO E DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao Recurso Adesivo interposto pela parte autora, para reformar em parte a sentença fustigada, nos seguintes termos:

a) Condeno a parte ré ao pagamento das prestações vencidas no curso do processo, correspondentes ao contrato de arrendamento rural objeto da presente ação, as quais deverão ser apuradas em sede de liquidação de sentença;

b) Resta liberado em proveito da parte autora o valor do depósito judicial apresentado nos autos pela parte ré a título de pagamento (evento nº71), independentemente de trânsito em julgado da sentença.

Ante o desprovimento do Apelo, majoro os honorários de sucumbência para 12%(doze por cento) em desproveito do réu apelante, nos termos do disposto no artigo 85, §11 do Código de Processo Civil.

Ressalta-se que, quando um litigante sucumbe em parte mínima do pedido, o outro



responde, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários (artigo 86, parágrafo único), razão pela qual não há que se falar em sucumbência em desproveito da parte autora que recorreu adesivamente.

Anoto, por oportuno e em atenção aos artigos 9º e 10 do CPC, que a oposição de embargos de declaração manifestamente protelatórios e com o objetivo de rediscussão da matéria ensejará a aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Com o propósito de garantir o acesso aos Tribunais Superiores, relevante ponderar que nossa legislação consagra o princípio do livre convencimento motivado, dando ao julgador a plena liberdade de analisar as questões trazidas à sua apreciação, desde que fundamentado o seu posicionamento (TJGO. Apelação Cível (CPC) 5424492-28.2017.8.09.005, Rel. Des. Reinaldo Alves Ferreira, 1ª Câmara Cível, DJ de 02/12/2020).

Portanto, evitando-se a oposição de embargos de declaração única e exclusivamente voltados ao prequestionamento, tenho por expressamente prequestionada toda a matéria discutida nos autos, com fulcro no art. 1.025 do Código de Processo Civil. Em sendo manifestamente protelatórios, repita-se, aplicar-se-á a multa prevista no art. 1.026, §§ 2º e 3º, do CPC.

Por fim, com supedâneo no art. 4º, do CPC (que consagra o princípio da razoável duração do processo), e tendo em vista que às partes é dado peticionarem nos autos a qualquer momento, independentemente do local ou fase em que se encontre o processo, DETERMINO à Secretaria da 1ª Câmara Cível o imediato arquivamento deste recurso, após a devidas intimações, retirando-se do acervo deste relator.

É o voto.

Goiânia, data e assinatura digitais.

Desembargador HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA

Relator

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos os presentes autos da Apelação Cível e Recurso Adesivo nº **5272293-50.2021.8.09.0093**, Comarca de Jataí.

ACORDAM os integrantes da Quinta Turma Julgadora, da 1ª Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, à unanimidade de votos, **em conhecer os recursos, desprover a apelação cível e prover parcialmente o recurso adesivo**, nos termos do voto do Relator.

VOTARAM, além do Relator, o Des. José Proto de Oliveira e o Des. Átila Naves Amaral.

Presidiu a sessão o Des. José Proto de Oliveira.

Presente a ilustre Procuradora de Justiça, Dra. Eliete Sousa Fonseca Suavinha.

Goiânia, datado e assinado digitalmente.

Desembargador **HÉBER CARLOS DE OLIVEIRA**

Relator