



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de Goiás

4ª Câmara Cível

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0453141.17.2009.8.09.0036

4ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE: GAROTTI CONSTRUTORA E AGROPECUÁRIA LTDA

2º APELANTES: MÁRCIO JOSÉ STRACCIA E OUTRA

1º APELADOS: MÁRCIO JOSÉ STRACCIA E OUTRA

2ª APELADA: GAROTTI CONSTRUTORA E AGROPECUÁRIA LTDA

RELATOR: **REINALDO ALVES FERREIRA**

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade dos apelos interpostos, deles conhecido.

Como visto, as partes, cada qual segundo as razões que apresentaram, visam à reforma da sentença *a quo*, pela qual se julgou parcialmente procedente os pedidos iniciais e o pedido contraposto, nos seguintes termos:

*Diante do exposto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** os pedidos iniciais, bem como do pedido contraposto, ao passo que:*

DECLARO rescindido o contrato particular de arrendamento firmado entre os acordantes por culpa recíproca dos contraentes, extinguindo-se todas as obrigações dele decorrentes, devendo as partes retornarem ao status quo anterior à avença.

CONDENO a parte requerida ao pagamento de 278 (duzentos e setenta e oito) sacas de soja aos arrendatários a título de devolução do pagamento antecipado da safra 2009/2010.



Tendo em vista a sucumbência recíproca, nos termos do artigo 86 do Código de Processo Civil, condeno os requerentes ao pagamento à proporção de 35% (trinta e cinco por cento) e a parte requerida a proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) das custas processuais e honorários sucumbenciais, os quais, à luz do artigo 85, § 2º, incisos I, II, III e IV, do Código de Processo Civil, arbitro em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido, corrigidos monetariamente pelo índice nacional de preços ao consumidor – INPC e juros à razão de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado desta sentença, consoante o artigo 85, § 16, do mesmo diploma legal.

Ressalto que a exigibilidade do ônus da sucumbência imposto aos autores ficará suspensa por cinco anos, na forma do artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, em vista da concessão da gratuidade da justiça.

Em caso de interposição de recurso de apelação, intime-se a parte apelada para apresentar as suas contrarrazões no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos do art. 1.010, §1º, do Código de Processo Civil.

Findo o prazo, com ou sem as contrarrazões, certifique-se e remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça do Estado de Goiás.

No entanto, caso seja interposta apelação adesiva, intime-se a parte apelante (apelada do segundo recurso) para apresentar as contrarrazões, também em 15 (quinze) dias.

Expirado o prazo acima, com ou sem as contrarrazões ao recurso adesivo, certifique-se e remetam-se os autos ao Tribunal de Justiça, nos termos do art. 1.010, §3º, também do Código de Processo Civil.

Traslade-se cópia deste comando judicial para os autos da ação interdito proibitório em apenso.

Decorrido o prazo e nada sendo requerido, arquivem-se os autos com as baixas e anotações de praxe.

Publique-se, registre-se, intinem-se. Expeça-se o necessário.

Em se tratando de demanda sobre contrato de arrendamento rural, são aplicáveis as disposições do Decreto-Lei n.º 59.566/66, que regulamenta o Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64).

O art. 3º do Decreto-Lei dispõe:

Art. 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel,



observados os limites percentuais da Lei.

As hipóteses de rescisão do contrato de arrendamento rural estão previstas no artigo 26 do referido decreto, veja-se:

Art. 26. O arrendamento se extingue:

I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

II - Pela retomada;

III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;

V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;

VI - Por motivo de força maior, que impossibilite a execução do contrato;

VII - Por sentença judicial irrecorrível;

VIII - Pela perda do imóvel rural;

IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;

X - Por qualquer outra causa prevista em lei.

Parágrafo único. Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo.

Outrossim, o art. 27 do supramencionado Decreto roga que é facultada a *rescisão do contrato* no caso de inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes.

Feitas essas considerações, verifica-se dos autos que as partes firmaram contrato particular de arrendamento rural por prazo determinado de sete safras (Cláusula 3ª), na qual o requerido comprometera-se a ceder uma área de 1.200 hectares, composta da seguinte forma:

a) da primeira gleba, de 968,00 ha (novecentos e sessenta e oito hectares), a área de 774,40 (setecentos e setenta e quatro hectares e quarenta ares);

b) da segunda gleba, de 484,00 ha (quatrocentos e oitenta e quatro hectares),



área de 387,20 (trezentos e oitenta e sete hectares e vinte ares);

c) e mais a área de 38,40 ha. (trinta e oito hectares e quarenta ares), da área de posse;

d) uso da casa sede, sem móveis e curral. (cláusula 2ª).

Conforme a cláusula 4ª da avença, o arrendamento teve a finalidade agrícola em área de 1.000 ha. e pecuária em área de 200 ha.

A cláusula 6ª do contrato, estabelece que *do total de área arrendada, 850 (oitocentos e cinquenta) hectares já se encontram prontos para a agricultura e os arrendatários se comprometem a preparar mais 150 ha. (cento e cinquenta hectares) para agricultura. O restante 200 ha. (duzentos hectares), serão utilizados somente para pecuária.*

Alegaram os autores/2º apelantes, inicialmente, que a requerida/1ª apelante descumprira o contrato de arrendamento firmado entre as partes, visto que não disponibilizou o total da área pronta para plantio descrita no contrato (850 ha.) ensejando o descumprimento contratual.

Das provas carreadas aos autos, mormente pela perícia realizada no imóvel no ano de 2009, restou comprovado que a área pronta disponibilizada para agricultura atingia apenas 550ha e não os 850 ha., conforme estabelecido no contrato.

A propósito, veja-se as considerações feitas pelo perito quando da elaboração do laudo pericial:

Ao comparar o objeto do arrendamento, oferecido pela arrendadora, e a terra efetivamente existente no imóvel arrendado, fica claro que a arrendadora está inadimplente ao menos quanto à cláusula quarta e cláusula sexta. A área total agricultável sequer atinge o montante descrito na cláusula sexta, muito menos então os 1.000 ha descritos na cláusula quarta. A arrendadora está inadimplente especialmente quanto à cláusula sexta, pois afirma que dispõe de 850 ha já prontos para a agricultura, o que não confere com os fatos. Nem a área total agricultável chega a 850 ha, muito menos a área pronta para agricultura.

Ademais, as testemunhas ouvidas corroboraram com a conclusão do perito de que no imóvel em questão, não existiam 850 ha (oitocentos e cinquenta hectares) prontos para agricultura.



Importante consignar que, não obstante a perícia tenha sido contratada de forma unilateral, a Garotti Construtora não se desincumbiu de demonstrar que da área arrendada, 850 (oitocentos e cinquenta) hectares já se encontrava pronta para a agricultura na safra de 2008/2009, conforme estabelecido na cláusula 6ª do contrato entabulado entre as partes.

Nesse sentido, restou devidamente comprovado que a arrendadora deixou de disponibilizar aos arrendatários o total da área de cultivo descrita no contrato de arrendamento, infringido, assim artigo 40, inciso I e II, do Decreto nº 59.566/66.

De outra banda, é incontroverso nos autos que os arrendatários promoveram o plantio de apenas 480 ha (quatrocentos e oitenta hectares), mesmo havendo 550 ha. prontos para cultivo, conforme laudo pericial.

Cediço que o arrendamento rural é sempre realizado pelo proprietário do imóvel para dar finalidade ao uso da terra, ou seja, para que a área seja efetivamente utilizada na finalidade para qual foi arrendada, posto que utilização traz benefícios a terra, que fica mais produtiva.

Importante consignar que o pagamento antecipado de parte da renda, além de usual na região e não haver vedação legal neste aspecto, não tem o condão de afastar as obrigações assumidas no contrato.

Assim, em que pese a requerida/1ª apelante não ter disponibilizado o total da área pronta para plantio (850 ha.), o que dá causa à rescisão da avença, também há de se reconhecer que o não cumprimento da obrigação assumida pelos arrendatários deve ser considerado objeto para rescisão do contrato de arrendamento, fluindo, para ambas as partes, a exceção do contrato não cumprido, previsto no art. 476 do Código Civil, que assim dispõe:

Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro.

Certo é que no presente caso, ambos os contratantes tornaram-se inadimplentes quanto às suas obrigações, o que configura culpa recíproca na rescisão do contrato de arrendamento.



E, configurado o quadro de culpa recíproca, em que é impossível impor a qualquer das partes, com exclusividade, a responsabilidade pela rescisão contratual, não há falar em imposição da multa prevista contratualmente a qualquer delas, em razão da compensação.

Nesse sentido:

COMPRA E VENDA. IMÓVEL. INADIMPLENTO. CULPA RECÍPROCA. MULTA CONTRATUAL. AFASTAMENTO. LUCROS CESSANTES. FRUIÇÃO. DESCABIMENTO. DANOS MORAIS. AUSÊNCIA. HONORÁRIOS. O inadimplemento do comprador é causa da rescisão de contrato de compra e venda. Observada a culpa concorrente do vendedor pelo inadimplemento do preço, em função do descumprimento da contraprestação de entrega das chaves, é de direito a rescisão do vínculo contratual, com o retorno das partes ao estado anterior, não sendo devido o pagamento de multa contratual a quaisquer dos contratantes. (...) (TJMG- Apelação Cível 1.0000.18.059668-6/002, Relator (a): Des.(a) Estevão Lucchesi, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 07/11/0019, publicação da súmula em 07/11/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PERDAS E DANOS. RECONHECIMENTO, NA SENTENÇA, DE CULPA RECÍPROCA. CLÁUSULA PENAL. COMPENSAÇÃO. DANOS MATERIAIS. AUSÊNCIA DE NEXO CAUSAL. DANOS MORAIS NÃO EVIDENCIADOS. PRINCÍPIO DA SUCUMBÊNCIA. 1. Ocorre a rescisão contratual, por culpa recíproca, quando as partes deixam de adimplir, no modo e tempo convencionados, as obrigações contratuais. Assim, se a contratada, por meio de contrato de parceria comercial, se compromete a adquirir e comercializar, com exclusividade, determinada quantidade de produtos fabricados e/ou distribuídos pela contratante, dentro de um determinado período, e esta, por sua vez, assume a obrigação de investir, com o fim de incrementar o negócio que seria tocado pela contratada (venda de bebidas), mas ambas vêm a descumprir as cláusulas do ajuste, está configurada a culpa recíproca, a justificar a rescisão do contrato por qualquer delas. No caso, a contratada deixou de adquirir as quantidades de produtos segundo as cláusulas contratuais, enquanto a contratante deixou de realizar parte dos investimentos com os quais se comprometera, porque a aquisição de seus produtos pela contratada ficou bem abaixo do quantitativo combinado, o que deu causa ao descumprimento de sua parte no contrato. 2. A cláusula geral inserta no art. 422, do Código Civil autoriza o juiz a interpretar as cláusulas contratuais segundo a boa-fé objetiva, entendida como exigência comportamental de lealdade dos contratantes. No caso, levando-se em consideração a boa-fé objetiva, a previsão contratual de prorrogação automática do contrato está sendo utilizada indevidamente pela apelante como subterfúgio para justificar ou afastar a impontualidade no cumprimento da obrigação assumida. 3. Descabida a condenação a título de cláusula penal, pois o reconhecimento de culpa recíproca pelos contraentes na rescisão do contrato tornaria os litigantes, ao mesmo tempo, credores e devedores uns dos outros, de forma que eventuais obrigações seriam



*extintas por compensação, nos termos do art. 368 do Código Civil. 4 - 6 (...).
Apelação desprovida. (TJGO, 2ª Câmara Cível, AC nº 0272700-
25.2011.8.09.0051, Rel. Zacarias Neves Coelho, DJe de 03/02/2018).*

Portanto, agiu corretamente a magistrada *a quo* ao considerar a culpa recíproca pela rescisão do contrato de arrendamento, não havendo que se falar em ausência de fundamentação, como quer o apelante.

Ademais, o disposto no art. 489, § 1º, IV, do CPC, prescreve o dever do julgador em enfrentar apenas as questões capazes de, em tese, infirmar a conclusão por ele adotada, não sendo obrigado a responder a todos os temas suscitados pelas partes.

Nesse sentido, do STJ, colacionam-se, dentre outras, as seguintes decisões monocráticas: REsp 1675785, Rel. REGINA HELENA COSTA, DJe 6/3/2018 e AREsp 1030457, Rel. PAULO DE TARSO SANSEVERINO, DJe 28/02/2018, este último fundamentado nos seguintes termos:

Cumprе ressaltar que o julgador não está também obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. Exaltando os princípios da cooperação e do contraditório, é dever do Magistrado, dentre outros, de enfrentar todas as questões capazes de, por si sós e em tese, infirmar a sua conclusão sobre os pedidos formulados, sob pena de se reputar não fundamentada a decisão proferida (art. 489, § 1º, IV).

No tocante à fixação do preço, o artigo 18 do Decreto 59.566/66 veda a estipulação do preço do arrendamento em quantidade fixa do produto.

Inobstante isso, tem-se que a rigidez legal deve ceder aos costumes praticados, mormente porque os arrendatários não comprovaram qualquer prejuízo advindo da fixação do preço.

No mesmo sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO CAUTELAR DE ARRESTO. ARRENDAMENTO RURAL. PREÇO. FIXAÇÃO EM QUANTIDADE DE PRODUTOS. NULIDADE DA CLÁUSULA. MITIGAÇÃO DO ARTIGO 18 DO DECRETO Nº 59.566/66. 1-(...) 2- Em conformidade com o preceito capitulado no



artigo 18 do Decreto nº 59.566/66, é nula a cláusula contratual que estabelece o preço do arrendamento rural em produtos agrícolas, e não em dinheiro. **3-** É certo que a fixação do preço em produto é prática corriqueira nos contratos de arrendamento rural, sobretudo naquelas regiões em que a economia é fortemente regida pela atividade agrícola. Diante disso, em atenção aos costumes e usos locais, que também precisam ser valorados, deve o rigorismo da lei ser abrandado, evitando-se assim o enriquecimento injustificado de um contratante em relação ao outro. À luz do princípio da boa fé contratual, não se deve ignorar que houve inquestionável descumprimento do contrato, sendo perfeitamente crível sustentar a necessidade de flexibilização do entendimento em sentido contrário, de modo a impedir que aquele que usufruiu da área arrendada seja beneficiado por sua própria torpeza. Assim sendo, tendo em vista que somente quando instados a adimplirem a parcela de suas obrigações, os apelantes insurgem-se quanto à forma do preço ajustado, deve ser afastada a alegação de nulidade do contrato. **APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDA, MAS DESPROVIDA.**(TJGO, 1ª Câmara Cível, AC nº 0272700-25.2011.8.09.0051, Rel. Carlos Roberto Fávaro, Juiz de Direito em Substituição, DJe de 07/08/2018).

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA – PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE REQUISITO DE ADMISSIBILIDADE EM RAZÃO DE NÃO TEREM SIDO ATACADOS OS FUNDAMENTOS DA SENTENÇA – PRELIMINAR NÃO ACOLHIDA - PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO, ALEGAÇÃO DE NECESSIDADE DE PEDIDO E ESPECIFICAÇÕES CERTOS E DETERMINADOS – PRELIMINAR REJEITADA – PRELIMINAR DE CARÊNCIA DA AÇÃO – ALEGAÇÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE MODIFICAÇÃO DO PEDIDO OU DA CAUSA DE PEDIR APÓS A CITAÇÃO – REJEIÇÃO – PRELIMINAR DE PRESCRIÇÃO – NÃO ACOLHIMENTO – CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL – FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM QUANTIDADE DE PRODUTO - POSSIBILIDADE – POSTERIOR CONVERSÃO DO PRODUTO EM PECÚNIA COM COTAÇÃO DA DATA DO VENCIMENTO DA OBRIGAÇÃO - INADIMPLÊNCIA CONFIGURADA – AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DO PAGAMENTO – ADMISSIBILIDADE DA SENTENÇA – APELO DESPROVIDO. [...]. É perfeitamente aceitável a contratação do preço do arrendamento em produto, em contratos de arrendamento rural. [...]. (TJMT – N.U 0002972-13.2012.8.11.0010, SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 14/03/2017, Publicado no DJE 21/03/2017).

Outrossim, em relação ao valor do arrendamento apontado pelos arrendatários abusivo e ilegal, não se mostra razoável que os apelantes procurem desfazer cláusula contratual, livremente pactuada, que outrora contou com a sua explícita concordância.

Aplica-se, à espécie, a regra contida no art. 422 do Código Civil, na qual os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e a boa fé.



Ademais, o contrato foi firmado por partes maiores e capazes. Não há qualquer alegação de fraude, dolo, coação ou simulação, pelo que obriga os contratantes a seguir seus ditames.

Sobre o pagamento, assim, dispôs a Cláusula quinta do contrato:

A renda a ser paga pelos arrendatários, a arrendadora, será efetuada da seguinte forma:

a) para a safra 2008/2009 o valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais) que serão pagos em duas parcelas, sendo a primeira de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) no ato da assinatura do presente instrumento e o restante, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) até 20 de julho de 2008, em moeda corrente, mediante recibo.

b) para a safra 2009/2010 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2009, em valor equivalente a 3.000 (três mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca.

c) para a safra 2010/2011 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2010, em valor equivalente a 5.000 (cinco mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca.

d) para a safra 2011/2012 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2011, em valor equivalente a 5.000 (cinco mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca.

e) para a safra 2012/2013 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2012, em valor equivalente a 5.000 (cinco mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca

f)- para a safra 2013/2014 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2013, em valor equivalente a 6.000 (seis mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca.

g)- para a safra 2014/2015 o pagamento de renda será efetuado antecipadamente, até 30 de março de 2014, em valor equivalente a 7.000 (sete mil) sacas de soja de 60 Kg cada, tipo comercial, limpa e seca.

(...)

Parágrafo terceiro – O pagamento em moeda corrente obedecerá o preço médio do produto no mercado de Cristalina – GO, de acordo com as empresas Coacer, Minuano e Carol, na data do vencimento (30 de março).

(...)



Com efeito, verifica-se da referida cláusula, que o valor do arrendamento estava detalhadamente previsto no contrato, de forma que os arrendatários tiveram conhecimento prévio do que haveriam de pagar e mesmo assim assumiram livremente as obrigações deste.

Diante disso, não há que se considerar abusivo o valor do arrendamento livremente pactuado entre as partes.

A questão relativa à indenização de benfeitorias em contratos de arrendamento tem previsão no art. 95, inciso VII do Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/65), bem como no art. 25, do Decreto nº 59.566/66, que preveem o direito do arrendatário requerer indenização de melhorias úteis e necessárias realizadas no imóvel, bem como das voluptuárias, porém, desde que previamente autorizadas pelo proprietário do bem.

In casu, os autores/2ºapelantes alegam que tiveram que realizar investimentos com a preparação do solo, tais como: sistematização do terreno; gradagem pesada; catação de tocos e raízes; 2ª gradagem pesada para regularização do terreno; distribuição de calcário, incorporação de calcário; e controle de formigas e cupim.

Em que pese inexistir dúvidas quanto ao fato dos autores terem custeado a preparação do solo para o plantio, tem-se que não são indenizáveis as benfeitorias inerentes à atividade agrícola, as quais trazem proveito ao próprio arrendatário, e não necessariamente ao dono do imóvel.

Daí porque nenhuma das benfeitorias arroladas pelos arrendatários estão inseridas no rol de benfeitorias indenizáveis, pois, foram realizadas no intuito de possibilitar ou facilitar a exploração rural do bem por eles, durante o período em que o arrendamento perdurou.

Ademais, o arrendatário quando promove a escolha da área a ser arrendada tem conhecimento de que seria necessário preparo da terra para o desenvolvimento de sua atividade, sendo este fator ínsito a sua atividade, não podendo ser considerado como benfeitoria.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. PREPARAÇÃO DO SOLO



PARA PLANTIO. ÔNUS DO ARRENDATÁRIO. BENFEITORIA INDENIZÁVEL NÃO CARACTERIZADA. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. FALTA DE PROVA DO PAGAMENTO EM EXCESSO. INDENIZAÇÃO POR REVOGAÇÃO DE MEDIDA CAUTELAR EFETIVADA. FALTA DE PROVA DO DANO. ÔNUS DO REQUERENTE. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR. 1. Não é benfeitoria indenizável o preparo do solo para viabilizar o plantio, realizado pelo arrendatário na terra arrendada. 2. Sem prova do pagamento a maior, não há que se falar em repetição do indébito. 3. É dever do requerente provar o dano que alegou ter sofrido em virtude de efetivação de medida cautelar posteriormente revogada. Se não o faz, improcede sua pretensão indenizatória. (REsp 794.376/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2005, DJ 13/03/2006, p. 323).

Ainda que assim não fosse, no caso em tela, constou expressamente no contrato que competia aos requerentes efetuar a correção do solo e fazer curvas de nível e outros cuidados, conforme se depreende das cláusulas 7ª e 9ª do contrato de arrendamento: Veja-se:

CLÁUSULA SÉTIMA -CONSERVAÇÃO DE SOLO

Os arrendatários efetuarão a correção do solo, no mínimo, uma vez durante a vigência do presente contrato, com a aplicação de calcário, na proporção necessária, após a análise de solo a ser efetuada. O resultado da análise e o comprovante da aplicação de calcário deverão ser entregues a arrendadora, tão logo efetuados.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES DOS ARRENDATÁRIOS

Os arrendatários comprometem-se a observar rigorosamente as seguintes condições:

(...)

h) introduzir as benfeitorias necessárias à exploração agrícola e pecuária, as quais, ao término do contrato serão incorporadas, sem ônus para a arrendadora, aos bens da Fazenda;

i)(...)

j) observar prática adequada de controle de erosão, trabalhando, especialmente, com curva de nível.

(...)

Assim sendo, não há como acatar o pedido de indenização pelos investimentos realizados.



Requerem, ainda, os arrendatários, a devolução da quantidade de 2.028 sacas (duas mil e vinte e oito sacas) de produto soja que entregaram ao apelado para fins de pagamento antecipado do arrendamento do imóvel para cultivo da safra 2009/2010, já que não realizaram a exploração do imóvel nesse período.

Ocorre que, como muito bem decidido pela magistrada *a quo*, o pedido deve ser deferido de forma proporcional, veja-se:

Quanto ao pedido de condenação da requerida ao pagamento pela quantidade de 2.028 (duas mil e vinte e oito sacas) pagas antecipadamente referente a safra 2009/2010, entendo que deve prosperar de forma proporcional, devendo levar em conta o tempo em que a área ficou a sua disposição. Explico:

Nos termos pactuados, o pagamento da safra de 2009/2010 deviam ser feito até em 30 de março de 2009, em valor equivalente a 3.000 (três mil) sacas de soja de 60 Kg.

No caso em tela, verifico que, em 20 de maio de 2009, foi realizado o pagamento de 2.028 (duas mil e vinte e oito sacas) e renegociadas as outras 972 (novecentas e setenta e duas) sacas restantes, sendo: 500 (quinhentas) sacas a ser entregues em 30/03/2010, 500 (quinhentas) sacas a ser entregues em 30/03/2011 e 500 (quinhentas) sacas a ser entregues em 30/03/2012, conforme cláusula segunda da alteração do contrato particular de arrendamento acostada às fls. 57/58.

Ainda, verifico que o deferimento da suspensão dos efeitos do contrato particular de arrendamento entabulado entre os demandantes foi deferido em 10 de novembro de 2009.

Nesse sentido, constato que o imóvel arrendado, foi usufruído pelos arrendatários até a data supracitada, ou seja, pelo período de 7 meses (abril até 10 de novembro de 2009).

Assim, considerando que pagamento da safra 2009/2010 é de 3.000 sacas anuais e, que o pagamento pelo período utilizado equivale a 1.750 sacas de sojas, bem como que foram pagas antecipadamente 2.028 sacas, devem ser devolvidas aos arrendatários a quantidade de 278 (duzentos e setenta e oito) sacas de soja.

Assim sendo, pactuo com o entendimento da magistrada de que devem ser devolvidas aos arrendatários a quantidade de 278 (duzentos e setenta e oito) sacas de soja.

Quanto a abertura de 150 hectares de área destinada a lavoura, assim dispôs o parágrafo único da cláusula sexta do contrato firmado entre as partes:



a área de 150 hectares deverá ser aberta até 2010, por conta exclusiva dos arrendatários, que comprometem a obter licenças necessárias das áreas de desmatamento do cerrado, ficando sob sua responsabilidade o pagamento de eventuais multas de órgãos ambientais.

Verifica-se que na referida cláusula restou claramente determinado que caberiam aos arrendatários a abertura da área de 150 ha, de obterem as licenças necessárias das áreas de desmatamento de cerrado, bem como efetuarem o pagamento de eventuais multas de órgãos ambientais.

Nesse sentido, não possuindo poderes para requerer autorizações ou licenças para desmatamento e corte de árvores no imóvel rural, junto aos órgãos competentes, conforme alegam os arrendatários, deveriam solicitar *ao arrendador o documento necessário para representá-lo junto aos respectivos órgãos, o que não restou comprovados nos autos*, conforme atestado na sentença.

Ademais, não há nos autos nenhum documento demonstrando que pediram autorização para desmate ou qualquer outra comprovação expressa da tentativa de obtenção de licença junto aos órgãos competentes.

Importante assinalar que o envio de notificação ao arrendador não é suficiente para afastar obrigação assumida no contrato firmado.

Logo, não há como imputar a arrendadora a culpa pela não abertura de novas áreas 150 ha (cento e cinquenta hectares) para o plantio, capaz de ensejar o descumprimento contratual.

De outra banda, não deve prevalecer a alegação dos arrendadores de que os arrendatários não cumpriram com as obrigações referentes a abertura de uma nova área de 150 ha (cento e cinquenta hectares).

Isso porque referida área deveria ser aberta até 2010 e, havendo decisão proferida em 10 de novembro de 2009, ou seja, antes da data determinada para a abertura da área, deferindo a antecipação da tutela para suspender os efeitos do contrato particular de arrendamento firmado entre as partes e determinando a devolução da posse do imóvel ao proprietário, não há que se falar em inadimplemento contratual por parte dos arrendatários em relação a não abertura da nova área para plantio.



Prosseguindo, em relação aos lucros cessantes, cediço que estes requerem comprovação segura dos ganhos razoáveis que a parte lesada deixou de obter em razão do ato ilícito causado pela parte lesante, nos termos do art. 402 do CC; não se podendo conferir indenização por prejuízo hipotético ou incerto.

Como ensina Sérgio Cavalieri Filho (in Programa de responsabilidade civil, 8ª ed. São Paulo: Atlas, 2008. p. 72), *consiste o lucro cessante na perda do ganho esperável, na frustração da expectativa de lucro, na diminuição potencial do patrimônio da vítima.*

Ainda, segundo lição de Hamid Charaf Bdine Jr, ao comentar o art.402 do Código Civil:

Lucros cessantes são aqueles que ela deixou de auferir em razão do inadimplemento. Este artigo estabelece que os lucros cessantes serão razoáveis. Com isso, pretende que eles não ultrapassem aquilo que razoavelmente se pode supor que a vítima receberia. Em contrapartida, este artigo estabelece que os danos emergentes não podem ser presumidos e devem abranger aquilo que a vítima efetivamente perdeu. O dano indenizável deve ser certo e atual. Não pode ser meramente hipotético ou futuro. Mesmo quando se trata de lucros cessantes, é preciso que eles estejam compreendidos em cadeia natural da atividade interrompida pela vítima. (in Código Civil Comentado. Doutrina de Jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 3ª ed. Barueri, SP: Manole, 2009. p. 414).

No caso, não havendo provas seguras nos autos de que os arrendatários, independente de qualquer situação, auferiria o lucro que ora pretendem, a improcedência do pedido de indenização por lucros cessantes é medida que se impõe.

A esse respeito:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. DANO INDENIZÁVEL. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE EFETIVA DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. 1. O dano indenizável a título de lucros cessantes e que interessa à responsabilidade civil é aquele que se traduz em efetiva demonstração de prejuízo, partindo do pressuposto anterior de previsão objetiva de lucro, do qual o inadimplemento impediu a possibilidade concreta de deixar de ganhar algo. 2. Recurso especial provido. (STJ, REsp. n. 615.203/MS, Rel. Ministro João Otávio de Noronha, 4ª Turma, J. 25/08/2009, DJe 08/09/2009).



Do mesmo modo, não há como dar guarida à pretensão dos arrendatários em relação aos danos morais.

O art. 5º, inciso X, da Constituição da República de 1988, prescreve:

"Art. 5º. (...)

X - São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito de indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação".

Por sua vez, Carlos Roberto Gonçalves conceitua os danos morais nos seguintes termos:

Dano moral é o que atinge o ofendido como pessoa, não lesando seu patrimônio. É lesão de bem que integra os direitos da personalidade, como a honra, a dignidade, a intimidade, a imagem, o bom nome etc., como se infere dos arts. 1º, III, e 5º, V, e X, da Constituição Federal, e que acarreta ao lesado dor, sofrimento, tristeza, vexame e humilhação.

(...)

O dano moral não é propriamente a dor, a angústia, o desgosto, a aflição espiritual, a humilhação, o complexo que sofre a vítima do evento danoso, pois esses estados de espírito constituem o conteúdo, ou melhor, a consequência do dano.

(...)

O direito, preleciona Eduardo Zannoni, não repara qualquer padecimento, dor ou aflição, mas aqueles que forem decorrentes da privação de um bem jurídico sobre a qual a vítima teria interesse reconhecido juridicamente. (Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 384).

Portanto, o dano moral não se caracteriza pela dor, humilhação, angústia ou sofrimento em si do indivíduo, sendo estas meras consequências da violação a um bem jurídico tutelado.

Assim sendo, entende-se que o dano moral caracteriza-se, em regra, como violação aos direitos da personalidade.



No presente caso, verifica-se que o mero inadimplemento contratual não se mostrou suficiente para atingir os direitos da personalidade dos 2º apelantes.

Nesse contexto, não havendo provas concretas de consequências mais graves decorrentes do desfazimento do negócio, inviável acolher o pleito de danos morais.

Este é o entendimento da jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SEGURO SAÚDE. ATENDIMENTO DE URGÊNCIA FORA DA REDE CREDENCIADA. DESPESAS COM ASSISTÊNCIA À SAÚDE. REEMBOLSO. LIMITAÇÃO. PREÇOS DE TABELA EFETIVAMENTE CONTRATADOS COM A OPERADORA. DANO MORAL. NÃO OCORRÊNCIA. DECISÃO MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.[...]3. A jurisprudência desta Corte entende que, quando a situação experimentada não tem o condão de expor a parte a dor, vexame, sofrimento ou constrangimento perante terceiros, não há falar em dano moral, uma vez que se trata de circunstância a ensejar mero aborrecimento ou dissabor, mormente quando mero descumprimento contratual, embora tenha acarretado aborrecimentos, não gerou maiores danos ao recorrente. 4. Agravo interno a que se nega provimento.(AgInt no AREsp 760760.538/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2019, DJe 13/02/2019).

"AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA. DANO MORAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. NÃO OCORRÊNCIA. PRECEDENTES. 1. Nos termos da jurisprudência do STJ, o simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, devendo haver consequências fáticas capazes de ensejar o dano moral. Precedentes.2. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1046178/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2018, DJe 18/12/2018).

Outrossim, não deve prosperar as alegações da arrendadora/1ª apelante de que deve ser indenizada pelos autores por perdas e danos de eventual manejo incorreto da lavoura, pela ausência de cuidado com o imóvel, pela má utilização da lavoura e pela retirada de 06 (seis quilômetros) de cerca tipo paraguaia.

Cediço que para que surja a obrigação de indenizar é necessária a comprovação de causa e efeito entre o fato e o dano, isto é, mostra-se essencial que se comprove que a conduta de quem se pretende exigir a reparação foi causadora do dano.



Segundo Maria Helena Diniz:

Para que se configure o ato ilícito, será imprescindível que haja:

a) fato lesivo voluntário, causado pelo agente, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência (RT, 443:143, 450:65, 494:35, 372:323, 440:74, 438:109, 440:95, 477:111 e 470:241);

b) ocorrência de um dano patrimonial ou moral, sendo que pela Súmula 37 do Superior Tribunal de Justiça serão cumuláveis as indenizações por dano material e moral decorrentes do mesmo (RT, 436:97 e 433:88);

c) nexos de causalidade entre o dano e o comportamento do agente (RT, 477:247, 463:244, 480:88, 481:211, 479:73 e 469:84). (In Código Civil Anotado, São Paulo, Saraiva, 2ª ed., 1996, p. 169).

Com efeito, a fixação da responsabilidade indenizatória pressupõe a existência de ato ilícito, dano efetivo, e nexos de causalidade entre a conduta ilícita e o alegado dano.

No caso em tela, as provas produzidas nos autos pelos arrendadores não têm o condão de comprovar efetivamente a ocorrência de danos por eventual manejo incorreto da lavoura, pela ausência de cuidado com o imóvel, pela má utilização da lavoura e pela retirada de 06 (seis quilômetros) de cerca tipo paraguaia, que merecem reparação pelos arrendatários.

Como muito bem destacado pela magistrada a quo *em que pese as alegações da requerida de que os requerentes deixaram de aplicar a quantidade de adubo recomendada (450 Kg) por hectare para a lavoura de soja, conforme declarado pelo engenheiro agrônomo Rodrigo Pereira de Sousa, por si só, não comprova que tal manejo na lavoura foi incorreto, de maneira a prejudicar o proprietário do imóvel.*

Por outro lado, os autores/arrendatários além de carregaram aos autos várias notas fiscais de insumos emitidas pela CAROL, o laudo confeccionado por engenheiro agrônomo, atestou que os arrendatários utilizaram em torno de 510 kg por hectares de insumos agrícolas e que a adubação foi suficiente e adequada. Veja-se:

2. Análise

O o levantamento de documentos, tais como Notas Fiscais de insumos, demonstram que os agricultores utilizaram os insumos agrícolas necessários em



quantidades adequadas.

Analisando as Notas fiscais de adubos emitidas pela CAROL, constatamos que os agricultores utilizaram 245 toneladas de adubo 02.20.18, em tomo de 510 kg/ha. Adubação esta considerada suficiente e adequada à obtenção de alta produtividade.

As demais Notas Fiscais apresentadas demonstram a utilização de alta tecnologia, levando à notória conclusão de que os agricultores utilizaram da tecnologia adequada á obtenção alta produtividade.

A análise dos restos de cultura, e da vegetação voluntária que surgiu pós colheita também confirma que o solo está bem nutrido dos minerais necessários ao cultivo de soja.

Interrogação de testemunhas vai ao mesmo sentido, declarando que os insumos citados foram totalmente utilizados na lavoura em questão. Resíduos de adubo ainda existente, também confirmam a utilização de aproximadamente '2 tonelada por hectare.

Em assim sendo, é de se observar que, como não houve produção de provas que elucidassem de maneira clara e precisa de que os arrendatários não manejaram e utilizaram corretamente a lavoura, inexistente o dever de indenizar.

Em relação à sede do imóvel, conforme cláusula oitava do contrato particular de arrendamento, os arrendatários não eram responsáveis pela preservação dos bens descritos na Vistoria Judicial, porquanto a arrendadora reservou para si o uso de área adjacente à sede, pomar e áreas de lazer da fazenda, curral, podendo inclusive, percorrer o imóvel, construir casas ou galpões, sempre dentro do limite da área que mantém para si.

Por fim, quanto à alegada derrubada de 06 (seis quilômetros) de cerca tipo paraguaia, também não merece prosperar, vez que sequer comprovada sua ocorrência.

Assim, ante a ausência de provas sólidas do prejuízo material experimentado pela arrendadora, nenhum reparo merece a sentença que julgou improcedente esses pedidos.

Por fim, quanto a distribuição dos ônus sucumbenciais, de acordo com o caput artigo 86 do Código de Processo Civil, se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas.



Importante consignar que, mesmo tendo os autores sucumbido em parte considerável dos pedidos, não quer dizer que a ré tenha sucumbido em parte mínima e que isso possa ensejar a aplicação do parágrafo único do artigo 86, do CPC, que assim dispõe.

Art. 86 [...]

Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

Assim, nenhum reparo merece a sentença que condenou os requerentes ao pagamento à proporção de 35% (trinta e cinco por cento) e a parte requerida a proporção de 65% (sessenta e cinco por cento) das custas processuais e honorários sucumbenciais, fixados em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido, corrigidos monetariamente pelo índice nacional de preços ao consumidor – INPC e juros à razão de 1% (um por cento) ao mês, a partir do trânsito em julgado da sentença, cuja exigibilidade imposta aos autores ficará suspensa na forma do artigo 98, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, em vista da concessão da gratuidade da justiça.

Com tais razões, nego provimento aos recursos de apelação, mantendo na integralidade a sentença recorrida, por estes e seus próprios fundamentos.

Em razão do não provimento dos apelos, com fulcro no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios para 12% do valor do proveito econômico obtido.

É como voto.

REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0453141.17.2009.8.09.0036

4ª CÂMARA CÍVEL

1ª APELANTE: GAROTTI CONSTRUTORA E AGROPECUÁRIA LTDA

2º APELANTES: MÁRCIO JOSÉ STRACCIA E OUTRA



1ºAPELADOS: MÁRCIO JOSÉ STRACCIA E OUTRA

2ªAPELADA: GAROTTI CONSTRUTORA E AGROPECUÁRIA LTDA

RELATOR: **Dr. REINALDO ALVES FERREIRA**

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

EMENTA: DUPLA. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL C/C REPARAÇÃO DE DANOS. INEXECUÇÃO CONTRATUAL DE AMBAS AS PARTES. CULPA RECÍPROCA. MULTA CONTRATUAL INDEVIDA. REPARAÇÃO DO SOLO PARA PLANTIO. ÔNUS DO ARRENDATÁRIO. FIXAÇÃO DO PREÇO DO ARRENDAMENTO EM PRODUTO. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO ANTECIPADO DE PARTE DA RENDA. POSSIBILIDADE. CONDENAÇÃO DA REQUERIDA A DEVOLUÇÃO PELO PAGAMENTO ANTECIPADO DE SAÇAS DE SOJA PROPORCIONAL AO TEMPO USUFRUÍDO DO IMÓVEL ARRENDADO. BENFEITORIA INDENIZÁVEL NÃO CARACTERIZADA. LUCROS CESSANTES. NECESSIDADE DE EFETIVA DEMONSTRAÇÃO DE PREJUÍZO. DANO MORAL INEXISTÊNCIA. PEDIDO CONTRAPOSTO. INDENIZAÇÃO PERDAS E DANOS. AUSÊNCIA COMPROVAÇÃO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. PROPORCIONAL. 1. O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar à rescisão do contrato de arrendamento. 2. *In casu*, ambas as partes incorreram para o descumprimento do contrato de arrendamento rural, uma vez que o arrendador não disponibilizou aos arrendatários o total da área de cultivo descrita no contrato de arrendamento, ao passo que os arrendatários não usaram/plantaram toda a área arrendada e adequada para o plantio. 3. Com efeito, configurado o quadro de culpa recíproca, em que é impossível impor a qualquer das partes, com exclusividade, a responsabilidade pela rescisão contratual, não há falar em imposição da multa prevista contratualmente a qualquer delas, em razão da compensação. 4. É entendimento pacífico que o preparo do solo para viabilizar o plantio, reverte em benefício do arrendatário, não estando inserida nas benfeitorias indenizáveis. 5. Em que pese o Decreto n. 59566/66 (Estatuto da Terra), em seu art. 18, parágrafo único, vede que os contratantes ajustem o preço do arrendamento rural em quantidade fixa de frutos ou produtos (ou de seu equivalente em dinheiro), certo é que os produtores costumam fixar o valor do preço em produtos, com base em princípios e nos usos e costumes da Região, de modo que a proibição mencionada, há de ser mitigada, frente à primazia da boa-fé contratual e os costumes regionais. 6. Outrossim, o pagamento antecipado de parte da renda, além de usual na região e não haver vedação legal neste aspecto, não tem o condão de afastar as obrigações assumidas no contrato. 7. Constatado que o imóvel foi usufruído pelos arrendatários pelo período de 07 meses, e, considerando que pagamento da safra 2009/2010 é de 3.000 sacas anuais, bem como que o pagamento pelo período utilizado equivale a 1.750 sacas de sojas, devem ser devolvidas aos arrendatários a



quantidade de 278 (duzentos e setenta e oito) sacas de soja, porquanto foram pagas antecipadamente 2.028 sacas. **8.** A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça firmou-se no sentido de que, para concessão de indenização por perdas e danos com base em lucros cessantes, faz-se necessária a comprovação dos prejuízos sofridos pela parte, o que não restou demonstrado nos autos. **9.** O simples inadimplemento contratual, sem consequências ao patrimônio imaterial dos autores, não configura dano moral. **10.** Cediço que para que surja a obrigação de indenizar é necessária a comprovação de causa e efeito entre o fato e o dano, isto é, mostra-se essencial que se comprove que a conduta de quem se pretende exigir a reparação foi causadora do dano. **11.** No caso em tela, as provas produzidas nos autos pelo arrendador não têm o condão de comprovar efetivamente a ocorrência de danos por eventual manejo incorreto da lavoura, pela ausência de cuidado com o imóvel, pela má utilização da lavoura e pela retirada de 06 (seis quilômetros) de cerca tipo paraguaia, que merecem reparação pelos arrendatários. **12** Havendo sucumbência recíproca, necessária a manutenção da distribuição proporcional dos ônus, nos termos do art. 86 do CPC/15. **APELAÇÕES CÍVEIS CONHECIDAS E DESPROVIDAS.**

ACÓRDÃO

VISTOS, relatados e discutidos estes autos de **DUPLA APELAÇÃO CÍVEL Nº 0453141.17.2009.8.09.0036**, figurando como **1ºapelante/2ªapelada GAROTTI CONSTRUTORA E AGROPECUÁRIA LTDA e 2ºapelantes/1ºapelados MÁRCIO JOSÉ STRACCIA E OUTRA.**

A C O R D A M os integrantes da Segunda Turma Julgadora da Quarta Câmara Cível do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, **na sessão do dia 17 de março de 2022**, por unanimidade de votos, **conhecer dos apelos e desprovê-los**, nos termos do voto do relator.

V O T A R A M além do Relator, os Desembargadores Carlos Escher e Elizabeth Maria da Silva.

Fez sustentação oral, em sessão anterior, o Dr. Luan Sachette, em favor dos 2º apelantes.

O julgamento foi presidido pela Desembargadora Elizabeth Maria da Silva.



Esteve presente na sessão a Procuradora de Justiça Dra. Ana Cristina Peternella França.

REINALDO ALVES FERREIRA

Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau

