



Número: **0037360-63.2022.8.17.2001**

Classe: **Despejo**

Órgão julgador: **Seção A da 3ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **04/05/2022**

Valor da causa: **R\$ 8.564.247,57**

Assuntos: **Arrendamento Rural, Despejo por Denúncia Vazia, Liminar**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
usina pumaty (AUTOR(A))	
	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A))
COOPERATIVA DO AGRONEGOCIO DA CANA-DE-ACUCAR - AGROCAN (RÉU)	
	CAIO CAVALCANTI MELLO DE PAULA (ADVOGADO(A)) AYRTON PEDROSA D ALBUQUERQUE MELLO NETO (ADVOGADO(A))

Outros participantes	
PAULO ROBERTO DE SOUZA JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
132114693	05/05/2023 03:58	Sentença	Sentença (Outras)



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
Seção A da 3ª Vara Cível da Capital

AV DESEMBARGADOR GUERRA BARRETO, S/N, FORUM RODOLFO AURELIANO, ILHA JOANA BEZERRA, RECIFE -
PE - CEP: 50080-800 - F:(81) 31810387

Processo nº **0037360-63.2022.8.17.2001**

AUTOR: USINA PUMATY

RÉU: COOPERATIVA DO AGRONEGOCIO DA CANA-DE-ACUCAR - AGROCAN

S E N T E N Ç A

Vistos, etc.

Trata-se de julgamento simultâneo da **Ação Ordinária Revisional de Contrato de Arrendamento nº 0132218-23.2021.8.17.2001** e **Ação de Despejo nº 0037360-63.2022.8.17.2001**, reunidos por força da conexão, a fim de evitar decisões conflitantes.

RELATÓRIOS

PROCESSO Nº 0132218-23.2021.8.17.2001

AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇUCAR, ajuizou a presente **AÇÃO ORDINÁRIA** em desfavor da **USINA PUMATY S/A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, devidamente qualificados.

A parte autora firmou, em 29/09/2014, contrato de arrendamento do parque fabril de propriedade da Usina Pumaty S/A, que se encontra em Recuperação Judicial, com o processo de Recuperação em trâmite nessa unidade judiciária, com a finalidade de “exploração das atividades industriais e comerciais no seguimento sucroalcooleiro, pelo prazo de 2 anos. Em 2015 foi ampliada a vigência do contrato para 08 anos safra, ou seja, ao final da moagem da safra 2021/2022, conformes cláusulas 1.1, 2.1 e 6.1 do aludido instrumento.

Alega que o parque fabril da Usina Pumaty esteve parado desde 17/03/2013, sob a gestão dos proprietários, e a AGROCAN o recebeu, para iniciar apontamento, em 09/09/2014 sem manutenção e sem funcionários.



Aduz que a AGROCAN não mediu esforços para recuperar as atividades de produção de cana-de-açúcar, tanto que obteve considerável êxito, trazendo benefícios econômicos e sociais para a região, além de renda para a manutenção da atividade empresarial da Usina Pumaty. Entretanto, alega que a Agrocan está enfrentando dificuldades financeiras em decorrência direta dos investimentos realizados na unidade industrial e dos critérios estabelecidos para fixação do preço, forma e condições de pagamento estabelecidas no contrato de arrendamento (cláusula terceira). Em 16/05/2019, elaborou Laudo Econômico-Financeiro entregue à Recuperanda apontando o débito que reconhecia como devido e requerendo a celebração de aditivo ao contrato para restabelecer o equilíbrio econômico e financeiro da operação, conforme id nº 94971408.

Alega, entretanto, que a notificação não foi respondida pela USINA PUMATY, que também não contestou o Parecer Técnico acima descrito. E, em razão da urgência de reestabelecimento do equilíbrio econômico financeiro, além da não oposição por parte da Ré, a AGROCAN passou a realizar os pagamentos em conformidade com a proposta, acrescido das parcelas da dívida confessada, não restando saldo devedor a este respeito.

Contudo, a USINA PUMATY notificou a Ré, para fins do art. 95, IV da Lei nº 4.504/1964, a fim de possibilitar-lhe o exercício do direito de preferência, dando ciência sobre a proposta apresentada pelo “Grupo Farias”, que teria manifestado interesse em formalizar o arrendamento da unidade industrial, nos mesmos moldes atuais.

Nesse sentido, a presente ação foi proposta para garantir o direito de renovação do Contrato de Arrendamento, haja vista a notificação inexistente, bem como seja reconhecido o direito à revisão, mormente a não oposição por parte da Ré em relação ao estudo que apontou a inviabilidade do arrendamento nos moldes atuais.

Subsidiariamente, seja garantido o direito a retenção das benfeitorias implantadas na unidade industrial, com arrimo na Lei nº 4.504/1964, que prevê seja vedado a cláusula de renúncia a indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, sendo nula qualquer disposição em sentido diverso.

Menciona a suposta invalidade da notificação encaminhada com proposta de terceiro, uma vez que não preencheu os requisitos legais para surtir seus efeitos, com base no Parecer Técnico mencionado, que apontou a inviabilidade do negócio mantidas as condições originalmente estabelecidas.

Isso porque, em sua resposta, a AGROCAN afirma ter noticiado o interesse na renovação do instrumento, ao passo em que requereu a disponibilização da Carta de Intenções apresentada pelo Grupo Farias, assim como Estudo de Viabilidade Econômica que sustente a exequibilidade da proposta exibida pelo mesmo Grupo, sob pena de se revelarem nulas quaisquer tratativas, o que não foi atendido pela Ré.

À vista do desconhecimento sobre a proposta, a AGROCAN assegura que foi tolhida do exercício de direito de preferência, além de que a oferta que chegou ao seu conhecimento é uma cópia fiel do originalmente pactuado, tudo em desacordo com o que estabelece o art. 22 do Decreto nº 59.566/66.



Ademais, indica que já restou demonstrada a inviabilidade do negócio nos termos do Laudo Técnico nunca contestado, sem comprovação das condições financeiras para arcar com o cumprimento das obrigações, sobretudo diante do fato de o Grupo Farias se encontrar em recuperação judicial, o que leva a crer que a notificação encaminhada pela Ré serviu apenas para tentativa ilegal e irregular de tolher a Autora do seu direito a renovação.

Aponta, ainda, a imprestabilidade das Notificações encaminhadas pela USINA PUMATY em 11/11/2021 e 26/11/2021, que trouxeram em seu bojo, respectivamente, a intenção da Arrendante na não renovação do contrato, quando já ultrapassado o prazo da notificação premonitória, bem como a que tratou do débito e do direito as benfeitorias.

Assim, uma vez comprovada a imprestabilidade da proposta ofertada pelo Grupo Farias, afiança que o Contrato de Arrendamento se encontra renovado, com arrimo nos arts. 22 do Decreto nº 59.566/66 e art. 95, IV da Lei nº 4.504/1964, de modo que se faz necessária a revisão das suas cláusulas contratuais.

Para tanto, aduz que sempre atuou com boa-fé, apesar dos prejuízos financeiros suportados, não se esquivando da prestação de contas. E, em 16/05/2019, chegou a realizar reunião junto aos patronos da USINA PUMATY, onde fez a explanação técnica, demonstrando que apesar do crescimento de produção, verificou-se que é impositiva a revisão da parcela fixa de 4% (quatro por cento) para 2% (dois por cento) e exclusão de suas variáveis, diante da absoluta inviabilidade da forma presentemente pactuada.

Adverte que, na oportunidade, procedeu com a entrega da prestação de contas dos valores objeto do Contrato de Arrendamento, com o saldo devedor em aberto à época e a respectiva proposta de pagamento, como também Laudo Técnico de análise contratual e situação econômico financeira da atividade, que concluiu pela revisão dos termos contratuais.

Registra que a aludida proposta apresentada em 16/05/2019 vem desde então sendo cumprida pela AGROCAN, com o intuito de garantir o equilíbrio econômico financeiro, ressaltando que todos os pontos possuem arrimo no Laudo já citado, especialmente quanto as Clausulas Terceira e Sexta, que tratam, respectivamente, do preço, forma e condições de pagamento, tal como da finalidade.

Em linhas gerais, reforça a possibilidade de revisão judicial do contrato, em face da onerosidade excessiva e, sendo reconhecida e superada esta questão, a declaração de inexistência de débito oriundo das supostas diferenças entre o pagamento pactuado e o inserido no Laudo Técnico e efetivamente realizado pela Autora.

No tocante a declaração supra, dispõe que os institutos da *supressio* e *surreccio*, que fazem surgir um direito a partir da supressão de outro, tudo com base na legítima expectativa criada pelo comportamento da Usina Pumaty, que desde a Notificação efetuada em 2019, teve ciência da necessidade de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e passou a receber as contraprestações na forma proposta sem oposição técnica ao Parecer que justificou a alteração.



Traz à baila, ainda, a nulidade da cláusula que trata de renúncia a indenização pelas benfeitorias, sob o argumento de que, apesar de conter expressamente no instrumento, afigura-se inaplicável, consoante o que dispõe os incisos I e IV do art. 13 e art. 25, ambos do Decreto nº 59.566/66.

Ressalta que a USINA PUMATY não disponibilizou o Anexo I do contrato em evidência, que discrimina os prédios, instalações, máquinas e equipamentos de sua propriedade, sendo fato público e notório que a unidade industrial se encontrava em péssimas condições e com a totalidade dos equipamentos defasados, demandando alto investimento por parte da AGROCAN.

Aponta que todas as benfeitorias realizadas somam a quantia de R\$ 22.176.115,96 (vinte e dois milhões, cento e setenta e seis mil, cento e quinze reais e noventa e seis centavos), conforme planilha anexa, de modo que todos os documentos comprobatórios serão exibidos na ocasião da perícia.

Dessa feita, aponta a nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento de indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, a exemplo das cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2 e demais com o mesmo fim, assim como a devida garantia de retenção até o adimplemento.

Nos termos das alegações, pugna a parte autora:

1) seja determinada a realização de perícia judicial para constatar a inviabilidade do arrendamento atual, conforme lançado Laudo Econômico – Financeiro elaborado pela RSLeão Consultoria, bem como os investimentos realizados pela AGROCAN, com vistas ao exercício do direito de retenção;

2) ao final, no mérito, julgue a presente ação TOTALMENTE PROCEDENTE para declarar ineficaz a notificação premonitória e as demais que se seguiram, sendo renovado o contrato de arrendamento e ajustadas as suas cláusulas da seguinte forma:

- fixação da parcela fixa do arrendamento no importe de 2% (dois por cento) da receita, excluída da base de cálculo os tributos de qualquer natureza;
- exclusão da parcela variável, pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo;
- aumento do prazo de arrendamento, até a safra 2044/2045;
- declaração de inexistência de débito, seja pelo pagamento realizado na forma proposta ou pela compensação de eventual débito com crédito superior que detém relativo as benfeitorias incorporadas ao bem arrendado.

3) subsidiariamente, seja declarada a nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento da indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis e demais com a mesma finalidade, bem como garantido o direito de retenção até ultimação das compensações, referente à eventual saldo devedor ou pagamento das prestações vindouras, sendo revisada a parcela fixa do arrendamento para 2% (dois por cento) da receita, excluída da base de cálculo os tributos de qualquer natureza, a parcela variável e o pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo.

Recolheu as custas processuais, id 95027665.

Despacho proferido pelo juízo da 31ª Vara Cível da Capital, redistribuindo o feito tendo em vista o pedido



de distribuição por dependência ao processo de Recuperação Judicial de nº 0146261-68.2009.8.17.2001, id 95029880.

Processo redistribuído a esta Vara, foi proferido despacho id nº 97513654, determinando a realização de emendas.

Petição apresentada pela Autora, id 98914794, requerendo o aditamento da petição inicial para retificar o valor da causa para R\$35.976.115,96 (trinta e cinco milhões novecentos e setenta e seis mil cento e quinze reais e noventa e seis centavos).

Despacho proferido id 99133409, acolhendo o aditamento realizado, determinando o recolhimento das custas complementares, e em seguida a citação do réu.

Pagamento das custas complementares, id 100286215.

Citação realizada conforme certidão id 102412011.

Devidamente citada, a ré ofertou resposta sob a forma de contestação (id 94969180), na qual suscita, preliminarmente, com base no art. 330, § 1º do Código de Processo Civil, a inépcia da inicial, sob argumento de tratar-se de um pedido juridicamente impossível, qual seja, a renovação do contrato de arrendamento cujo prazo já escoou no mês de março do corrente ano, seja por seu termo final ou pelo contumaz inadimplemento.

No mérito aduz que, durante toda a vigência da contratação, a AGROCAN deixou de cumprir suas obrigações pactuadas com a PUMATY, sobretudo no que diz respeito a verificação da contraprestação devida, uma vez que sua fixação depende exclusivamente de informações contábeis prestadas da própria Arrendatária, ora AGROCAN, e que até hoje são omitidas da Ré, do Administrador Judicial e deste Juízo.

Quanto as pretensões de revisão das cláusulas contratuais, exclusão da parcela variável e do pagamento de subvenção ou qualquer outro tipo de incentivo, afirma que não merecem prosperar, posto que estão fundamentas no Laudo Técnico entregue a Ré no ano de 2019, sem que tenha comprovado qualquer motivo posterior capaz de demonstrar a extrema desvantagem da relação contratual.

Inclui que a revisão pretendida só veio à tona 5 (cinco) anos após o início da vigência do contrato de arrendamento, através do qual são apontadas razões de ordem estritamente administrativas e riscos inerentes à atividade do parque industrial, não se observando a ocorrência de qualquer fato imprevisível e externo às partes ou, ainda, fora da via comum do instrumento contratual que não esteja contida na vontade declarada das partes na sua formalização.

Adverte que a pretensão é a tentativa da AGROCAN em justificar o seu perene inadimplemento contratual sob o argumento de, ao final do prazo do arrendamento, não suportar os termos contratuais por ela firmados, de modo que o pedido de revisão por onerosidade excessiva com fundamento no art. 478 do Código Civil é juridicamente impossível.

Para tornar possível a verificação de onerosidade levantada, entende que a AGROCAN deveria comprovar nos autos os seguintes pressupostos legais: (i) vigência de contrato de longa duração, de execução continuada ou diferida; (ii) a ocorrência de evento superveniente, extraordinário, imprevisível e não imputável a qualquer das partes; e (iii) que onere excessivamente um dos contratantes, acarretando extrema



vantagem a outra parte.

Ademais, ressalta que, ainda que estivessem reunidos e comprovados todos os requisitos, o que não foi o caso, caberia a AGROCAN apenas pleitear a resolução do contrato, haja vista a inexistência de possibilidade para o pedido de revisão.

Em seguida, destaca que a AGROCAN é formada por pessoas com longa experiência na atividade do setor. Portanto, declarar surpresa na necessidade de investimentos para atividade do parque fabril arrendado comprova a incompetência dos seus gestores para gerir o negócio ou pura má-fé para justificar o fundamento da pretensão autoral.

Nesse sentido, reforça que o próprio contrato homologado por este Juízo prevê que caberia, exclusivamente a Arrendatária realizar os investimentos no parque fabril, conforme “CLÁUSULA OITAVA” do referido instrumento, razão pela qual a alegada ignorância para medição de riscos à atividade do parque fabril não serve como argumento para terem enxergado apenas no termo final do contratual que teriam mal avaliado o negócio firmado com a PUMATY.

Com relação a declaração de nulidade das cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2. do contrato de arrendamento, que tratam das suas obrigações na manutenção do parque industrial arrendado, bem como a realização de benfeitorias necessárias à sua atividade, a AGROCAN renunciou expressamente ao direito de indenização a elas estando a renúncia amparada pela S-335 STJ.

Aponta também a suposta incapacidade financeira da AGROCAN, de acordo com as informações contábeis disponibilizadas nos autos da Recuperação Judicial, que expressam um prejuízo acumulado superior a 30 milhões de reais, assim como não há notícia de fundo de reserva ou de atos dos cooperados para suprir o passivo apontado.

Reforça que até o presente momento a AGROCAN não apresentou a sua escrituração contábil digital SPED, sem as quais não há como atestar a veracidade das informações, mas apenas reconhecer a quantia incontroversa de seu prejuízo e da dívida acumulada para com a USINA PUMATY.

A título de comparação, menciona a proposta formulada pelo Grupo Farias, que manifestou interesse em arrendar seu parque fabril nos termos do contrato anterior, onde apesar de se encontrar em Recuperação Judicial, o referido grupo empresarial obteve um faturamento na ordem de 1 bilhão de reais, tendo como resultado financeiro a soma de aproximadamente 342 milhões de reais, contra um déficit negativo admitido pela AGROCAN de 30 milhões de reais.

Diante disso, considera cabalmente comprovado que é possível arrendar os bens, conforme cláusulas contratuais homologadas por este Juízo, ao passo em que restou evidenciada a impossibilidade de renovação do contrato de arrendamento com a AGROCAN, mormente sua incapacidade financeira e administrativa de continuar a contratação, acrescida ao passivo milionário por ela criado.



Ao final, requer:

1) seja acolhida a preliminar suscitada para indeferir a petição inicial nos termos do art. 330, inciso I, do CPC, em razão da impossibilidade jurídica do pedido, uma vez que o contrato de arrendamento foi extinto pelo termo final do prazo de vigência, sem manifestação tempestiva e expressa da AGROCAN quanto sua renovação nas mesmas condições, apesar de ter sido notificada tempestivamente e por diversas vezes pela PUMATY, em observância aos incisos IV e V do art. 95 da Lei nº 4.504/64;

2) Seja julgada totalmente improcedente a Ação Ordinária em razão: (i) Da manifesta falta de requisitos legais quanto ao pedido de renovação e revisão contratual pleiteada pela AGROCAN após o término da vigência do contrato de arrendamento, sem a presença dos requisitos mínimos que autorizariam a excepcionalidade, sob pena de negativa de vigência ao art. 478 c/c o art. 421, ambos do Código Civil, assim como aos precedentes invocados, sob pena de negativa de vigência ao art. 489, §1º, inciso VI, do Código de Processo Civil; (ii) Da ausência de ilegalidade das cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2. do contrato de arrendamento, porquanto é possível a previsão contratual expressa acerca da renúncia do recebimento de indenização por benfeitorias realizadas na vigência do contrato, consoante entendimento pacificado da jurisprudência pátria, consolidada na Súmula 335 do Superior Tribunal de Justiça. Juntou documentos.

Em sede de réplica (id 109710358), a parte Autora refuta a preliminar suscitada por mencionar na exordial que a Notificação Extrajudicial enviada pela Ré foi irregular e ilegal, com vistas a retirar da Autora seu direito de seguir com o contrato de arrendamento, além de que se constituiu em mero simulacro para tais pretensões.

Isso porque o próprio acervo documental colacionado pela USINA PUMATY revela que a intenção do Grupo Farias não é de assumir o arrendamento nas condições da proposta recebida pela AGROCAN e, se um dia essa proposta chegou a surtir efeito, não mais perdura, diante da nova oferta apresentada em janeiro/2022.

Ressalta que a nova proposta nunca chegou a ser encaminhada a AGROCAN e só foi apresentada nos autos da Recuperação Judicial em 31/01/2022, ou seja, após o prazo de 6 (seis) meses exigido no art. 95, IV, da Lei nº 4.504/64.

Conclui que não há que se falar em impossibilidade jurídica do pedido de renovação do contrato de arrendamento e de revisão de suas cláusulas, sob fundamento do termo final de seu prazo de vigência, visto que, diante da existência de vício na proposta notificada, houve a renovação automática do contrato de arrendamento, tudo conforme exposto na exordial da presente demanda.

Em relação ao mérito, resumidamente, afirma que não houve término da vigência do contrato e que a revisão vem sendo pleiteada desde 16/05/2019, quando apresentou o Laudo Econômico Financeiro, oportunidade em que se concluiu pela necessidade de reexame do contrato para reestabelecer o equilíbrio econômico



financeiro da operação.

Alega que a USINA PUMATY não contesta que o arrendamento na forma contratada é inviável, sob argumento de que a AGROCAN teria gerido mal o risco, contudo, são vários os dispositivos legais que permitem ao Judiciário rever as cláusulas do contrato para restabelecer o equilíbrio socioeconômico do pacto.

Além de que, na decisão proferida por este Douto Juízo, o contrato não chegou a ser analisado sob a ótica objeto da presente ação, mas apenas quanto a sua possibilidade jurídica, sendo necessária a revisão do contrato, nos termos propostos pela AGROCAN na Notificação Extrajudicial em 2019 e que vinha adotando sem qualquer oposição da PUMATY.

Por sua vez, destaca que a USINA PUMATY não apresentou qualquer argumento acerca do pedido de declaração de inexistência de débito em virtude da incidência dos princípios da *supressio* e *surrectio* formulado pela AGROCAN.

No que tange a nulidade da cláusula de renúncia a indenização pelas benfeitorias, aduz que o Juízo não analisou o contrato de arrendamento sob a ótica objeto da presente demanda; que a Súmula 335/STJ é aplicável aos contratos de locação regidos pela Lei nº 8.245/91 e não aos arrendamentos rurais, assim como os precedentes junto ao Superior Tribunal de Justiça apresentados pela Ré.

Assim, reitera os pedidos de declaração de nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento da indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, a exemplo das cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2 e demais com a mesma finalidade, bem como seja garantido o direito de retenção até ultimação das compensações, seja referente à eventual saldo devedor, seja referente ao pagamento das prestações vindouras.

Por último, refuta as alegações levantadas pela USINA PUMAY acerca do vultoso passivo existente e, a respeito da Escrituração Contábil Digital (ECD), assegura que a AGROCAN já havia contratado um especialista em sistema contábil de cooperativismo e estava ajustando para entrega das informações para a Receita Federal e estas análises foram efetuadas, concluídas e as informações fiscais (ECD e ECF) foram entregues à Receita Federal.

Reforça, ainda, que a AGROCAN corrigiu os problemas existentes nas atividades produtivas e vem melhorando o parque industrial e o transformou em um bem viável para o mercado e para outros interesses, que levaram a demandada vislumbrar outras vantagens, sem respeitar ao parceiro que recuperou seu bem patrimonial.

Por todo o exposto, reitera o pedido de produção de provas, especialmente a de natureza pericial, para comprovar o direito pleiteado, a fim de que seja a presente ação julgada totalmente procedente.



Ata de audiência de conciliação inexitosa.

Decisão judicial de id 118364990 no qual esse juízo, saneou o processo, inacolheu a preliminar suscitada, e valendo-se do poder geral de cautela autorizou, excepcionalmente, e de forma fundamentada, a permanência da AGROCAN na condição de Arrendatária por mais uma safra, com termo inicial aproximadamente em 27/09/2022, devendo a parte autora cumprir a decisão em sua integralidade; determinou fosse dado conhecimento da decisão aos cooperados e sindicatos, dado a seriedade do caso em tela, em virtude da discussão judicial em outros autos, acerca do descumprimento contratual pela Autora ; intimação para que as partes se manifestassem acerca do interesse na produção de provas.

Ciência da decisão pelo Representante Ministerial, id 118364990.

Embargos de Declaração interposto pela Autora (id 120433025) que restaram inacolhidos em 01/12/2022 (id 120864692).

Petição do Administrador Judicial informando ter comunicado o teor da decisão aos Sindicatos, id 120793586.

Petição da demandada de que a matéria é puramente de direito, estando os autos devidamente instruídos, id 121448904.

Petição da demandada PUMATY em 05/01/2023 informando que a parte Autora está descumprindo a decisão cautelar dos presentes autos pagando valor inferior ao determinado no decisum; ademais que o extrato do SISBAJUD realizado em desfavor do Autor dos presentes autos, acostado aos autos da Ação Ordinária de Cobrança nº 0033596-69.2022.8.17.2001 (DOC. 02), promovida pela ré/Recuperanda em desfavor do Autor da presente ação comprova que o bloqueio foi infrutífero, ou seja, em plena moagem da safra de cana-de-açúcar, a Autora não possui qualquer valor nas suas contas correntes bancárias, demonstrando assim mais um forte indício de ocultação patrimonial com o nítido intuito de burlar credores e fraudar a ordem judicial, em inequívoca má-fé e em desrespeito ao dever de cooperação processual, id 123004652.

Instada a se manifestar acerca do alegado descumprimento da decisão judicial, a parte Autora, em 01/03/2023, prestou suas informações de que está honrando os pagamentos dos trabalhadores e que não houve descumprimento da decisão, haja vista ter interposto Agravo de Instrumento, aguardando decisão do Relator. Juntou diversos documentos (ids 125164295;126946203 e segs).

Petição da Autora informando do acolhimento do A.I., ID 127025262.

Malote Digital informando ter sido deferido em sede de Agravo de Instrumento, decisão no dia 02/03/2023, para *“autorizar que a AGROCAN continue efetuando o pagamento na forma do laudo de ID 25681935 durante o período determinado na decisão agravada, até ulterior deliberação”*. (id 127280885).

Petição da Autora reiterando o pedido de realização de perícia contábil a fim de demonstrar que o pacto originariamente firmado é inexecutável; formula novo pleito de tutela de evidência a fim de que a autora permaneça como arrendatária até o término desta ação revisional com inspeção *in loco* do juízo a fim de verificar as melhorias empregadas no parque arrendado; homologar valor referente as acessões e benfeitorias no valor de R\$ 22.176.115,96 pois ausente impugnação da Pumaty, valores históricos que devem ser corrigidos, para fins do exercício de retenção; caso assim não entenda, que digne-se a deferir a produção de prova pericial para se avaliar as benfeitorias realizadas, id 129130843.

Manifestação do Administrador Judicial, informando o encerramento da safra no último dia 24/03/2023, id130277440

Manifestação Ministerial de id 130620148.



Petição da Autora requerendo novas vistas ao Administrador Judicial e ao Representante Ministerial por terem sido induzidos a erro em suas manifestações, além de não terem se manifestado especificamente sobre o pedido de tutela de evidência requerido. Caso assim não entenda o juízo, ratifica-se as razões do petitório de id 130711389.

RELATÓRIO DO PROCESSO Nº 0037360-63.2022.8.17.2001

USINA PUMATY S/A - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, parte devidamente qualificada na exordial, ajuizou a presente ação de **AÇÃO DE DESPEJO COM PEDIDO LIMINAR** em face da **AGROCAN –COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR**, igualmente qualificada.

Narra a parte autora, em síntese, **que**, no decorrer do processo de Recuperação Judicial da Autora, precisamente no dia 29/09/2014, as partes ora litigantes firmaram o “Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento de Unidade Industrial e Outros Pactos” tendo por objeto o arrendamento do parque industrial da Promovente, cujo contrato foi submetido ao crivo deste Juízo (Juízo Universal da Recuperação Judicial) por meio do Pedido de Alvará nº 0074181-33.2014.8.17.0001; **que** o referido contrato de arrendamento foi aditado no ano de 2015, conforme “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento de Unidade Industrial e Outros Pactos” (DOC. 05), tendo por objeto tão somente a alteração do prazo de vigência da avença, passando-o para 08 (oito) anos safra, com termo final na moagem da safra 2021/2022, conforme nova redação dada à “CLÁUSULA SEGUNDA – DOS PRAZOS”; **que**, durante toda a vigência da contratação, o que se viu foi o descompromisso da Arrendatária/Ré de cumprir suas obrigações pactuadas com a Autora/Arrendante, especialmente quanto à verificação do preço a ser pago, uma vez que sua fixação depende exclusivamente de informações contábeis prestadas da própria arrendatária, e que até o ano de 2021 foram omitidas da Autora, do seu Administrador Judicial e deste Juízo; **que** a prova formal deste fato está contida na Notificação Extrajudicial recebida em 20/07/21, pela qual a Autora concede o direito de preferência em favor da Ré para renovação do contrato e, caso não haja interesse nas condições ofertadas, que os bens fossem entregues de volta quando do vencimento do prazo contratual; **que** em nenhum momento a Ré manifestou seu interesse na renovação do contrato nos termos ajustados, insistindo em propostas sem qualquer segurança financeira e jurídica, corroborando ainda mais com a instabilidade da relação contratual em exame; **que** a Autora reiterou sua manifestação anterior por meio de nova Notificação Extrajudicial, recebida pela Ré em 11/11/21, dando ciência da necessária desocupação do ativo objeto do contrato após o término da última safra de vigência do contrato; **que**, das cartas anexas observa-se que em nenhum momento a Ré manifesta interesse de renovar o contrato, resumindo-se a propor drástica redução do preço, não pagamento da dívida relativa aos valores inadimplidos no período de vigência contratual, bem como a fixação de prazo muito superior ao que foi firmado inicialmente e fora de qualquer parâmetro de realidade; **que**, a partir do momento em que a Arrendatária se propôs a cumprir a obrigação de exibir os documentos contábeis, foi possível tomar conhecimento do saldo devedor remanescente de R\$ 20.226.114,99 (vinte milhões duzentos e vinte e seis mil cento e catorze reais e noventa e nove centavos), que é objeto da Ação Ordinária de Cobrança com Pedido de Exibição de Documentos e Tutela de Urgência de Natureza Cautelar, que tramita neste Juízo, processo nº 0033596-69.2022.8.17.2001; **que**, uma vez concluída a última safra de vigência do contrato, ano safra 2021/2022 e tendo a Ré se mantido na posse injusta dos bens arrendados, restou o envio de nova notificação enviada pela Autora (recebida em 10/03/22), noticiando o término da vigência contratual e, novamente, requerendo a devolução dos bens e desocupação do parque industrial; **que**, em não havendo qualquer interesse da Ré em cumprir as suas obrigações contratuais, dentre elas a de devolver a posse dos



bens arrendados e desocupação do parque industrial, não resta alternativa à Autora que não seja o ajuizamento da presente demanda visando a declaração judicial do término do vínculo contratual e a consequente ordem de despejo, sob pena de perpetuação da posse injusta e prejuízos irremediáveis; **que** a presente demanda visa declarar judicialmente a rescisão do contrato de arrendamento firmado em 29/09/2014, em razão do encerramento do seu prazo de vigência, cujo termo final foi em 25/02/22 – término no ano-safra 2021/2022 -, e a consequente ordem para desocupação da unidade industrial da Autora e consequente devolução da posse dos bens que o compõe; **que**, assim, verificado o termo final do contrato de arrendamento com o término da safra 2021/2022 (vide doc. 02 e 05) e tendo a arrendatária permanecido na posse injusta dos bens arrendados ainda que devidamente notificada, resta claro o cabimento da presente demanda para o fim colimado, devendo ser deferido o despejo em caráter liminar (tutela antecipada requerida em caráter antecedente); **que** não se pode esquecer do inadimplemento contumaz da Ré, cujo passivo já alcança a casa dos R\$ 20 milhões de reais; **que** neste contexto, resta evidenciado o direito da Autora de reaver a posse dos bens de que é proprietária, em caráter liminar, uma vez preenchidos os requisitos do art. 300 do CPC c/c art. 59, §1, I, da Lei nº 8.245/91, devendo ser deferida por este Juízo a liminar de despejo adiante requerida, de modo a dar sua devida destinação, seja para uso próprio ou arrendá-lo a terceiros interessados, em outras palavras, dispor livremente de seus bens. **Ao final pugna** pela autorização do pedido de deferimento do recolhimento das custas ao final do processo; liminarmente, concessão da tutela de urgência de natureza cautelar para que seja determinada ordem de despejo para desocupação imediata dos bens que compõem o parque fabril da autora; pela condenação da ré nas custas processuais e honorários advocatícios; pela total procedência da ação para reconhecer e declarar o término do prazo de vigência do contrato de arrendamento desde 25/02/2022 – data do término da moagem da safra 2021/2022 -, confirmando a liminar de despejo da ré, bem como de eventuais ocupantes do parque industrial e de todos os bens que o compõe. Deu à causa o valor de R\$ 8.564.247,57 (oito milhões, quinhentos e sessenta e dois mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e sete centavos). Juntou documentos (03077675 - Contrato de arrendamento assinado, 103077676 - Inicial Arrendamento, 103077677 - decisão homologação alvará, 103077678 - Instrumento Particular, 103077680- notificação Pumaty x Agrocan 20.07.2021, 103078542 - Notificação Agrocan, 103078544 – notificação, 103078545 - Petição Inicial Ação Ordinária, 103078548 - Relatório alugueis devidos pela Agrocan, 103078550 - Relação de saldo contas judiciais, 103078552 - saldo atual conta 1633962) , 103078553 - saldo atual conta 01550883).

Decisão do juízo da Seção A da 21ª Vara Cível da Capital declinando da competência e determinando a remessa dos autos a esta 3ª Vara Cível da Capital Seção A, id 103140911.

Despacho determinando a intimação da parte autora para dizer do interesse no feito, id 114570675.

Petição da parte autora em atenção ao despacho de ID 114570675 dos autos, informar que as tratativas mencionadas não obtiveram êxito, pugnando pelo prosseguimento do feito, em especial, com a imediato deferimento do pedido liminar de despejo da Ré, id 116187711.

Despacho deferindo o recolhimento das custas ao final; deixando de apreciar o pedido liminar de despejo em virtude da decisão proferida nos autos da Ação Ordinária n 0132218-23.2021.8.17.2001 e determinando a citação da parte demandada, id 118380135.

Petição da parte autora em manifestação ao despacho de id 118380135 dos informando que a Agrocan continua descumprindo o contrato e, agora, a decisão judicial proferida nos autos da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001, pois continua sem pagar o preço conforme previsto em contrato; que a prova deste fato está contida no e-mail transmitido pela própria Agrocan no dia 06/12/2022, informando que, após a referida decisão judicial só foram realizados 02 (dois) pagamentos do preço do arrendamento, em valores correspondentes a 2% (dois por cento) do faturamento bruto da Cooperativa, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do preço previsto em contrato; que a Agrocan ignora tanto o contrato por ela firmado quanto a ordem judicial deste Juízo, visto que a mantém na posse dos bens arrendados sem o pagamento do preço integral, o que caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça; não obstante, o extrato do SISBAJUD acostado aos autos da Ação Ordinária nº 0033596-69.2022.8.17.2001, comprova que o bloqueio foi infrutífero, ou seja, em plena moagem da safra de cana-de-açúcar, não possui qualquer valor nas suas contas correntes bancárias,



demonstrando assim mais um forte indício de ocultação patrimonial com o nítido intuito de burlar credores e fraudar a ordem judicial, em inequívoca má-fé e em desrespeito ao dever de cooperação processual. Mas não é o mais grave, pois, após o resultado do bloqueio, a Pumaty notificou os arrendatários de seus engenhos que são igualmente fornecedores de cana cooperados da Agrocan, para que informassem acerca dos pagamentos por ela realizados em razão do fornecimento da matéria prima na presente safra. Para surpresa da Pumaty, o fornecedor, Pablo Gregório Soares de Oliveira, arrendatário do “Engenho Fanal da Luz”, informou ter recebido em 04/11/2022 o valor de R\$ 44.844,57 (quarenta e quatro mil oitocentos e quarenta e quatro reais e cinquenta e sete centavos) da empresa G C LEAO CRIACAO DE BOVINOS EIRELI em pagamento de fornecimento de cana de Açúcar à Agrocan; isso demonstra que a Agrocan além de não adimplir com a dívida que já possui com a Pumaty, passou a se utilizar de empresa terceira para desviar os recursos financeiros e realizar o pagamento aos fornecedores, numa clara fraude ao cumprimento da medida judicial proferida por este Juízo nos autos da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001; que o contexto acima é claro e evidencia o esvaziamento patrimonial da Agrocan ao final da sua última safra na posse do Parque Industrial da Pumaty, sendo impositiva a intervenção deste juízo para revogar a autorização dada à cooperativa e deferir o pedido de despejo formulado na exordial do presente feito, aplicando-se, ainda, as penalidades previstas no §2º do art. 77 do CPC, Id 123002313. Juntou documentos.

Contestação apresentada pela demandada Agrocan, no id 124340246, na qual a parte ré refuta os fatos alegados na inicial, **inicialmente contextualizando** acerca de fatos pretéritos referentes a ação ordinária Revisional nº 0132218-23.2021.8.17.2001; **que** o parque fabril da Usina Pumaty esteve parado desde 17/03/2013, último dia de moagem sob a gestão da Usina Pumaty, e a AGROCAN o recebeu, para iniciar apontamento, em 09/09/2014 (541 dias após), sem manutenção e sem funcionários; **que** o tempo parado e sem perspectivas de retomada, aliado à baixa manutenção e falta de investimentos nos períodos anteriores ao contrato de arrendamento, deixaram a unidade industrial requerendo diversos serviços de maior vulto, além do processo normal de apontamento; **que** este fato pode ser constatado pelo histórico decrescente de moagem das últimas 3 (três) safras sob a gestão dos proprietários, que já enfrentavam dificuldades financeiras, o que culminou no pedido de recuperação judicial; **que** a AGROCAN empregou esforços e elevados valores para recuperação da unidade industrial, inclusive pondo em risco o seu crédito, obtendo êxito na obtenção de materiais e retorno de antigos funcionários para contribuir com a montagem das instalações industriais, além de conseguir a confiança dos produtores de cana-de-açúcar da região e adiantamentos financeiros de clientes, para pagamento com entregas futuras de álcool, permitindo aportes para os investimentos e operações; **que** a AGROCAN não mediu esforços para recuperar as atividades de produção de cana-de-açúcar, tanto que obteve considerável êxito, conforme é possível se constatar do demonstrativo de recuperação e crescimento da produção de cana-de-açúcar na unidade industrial sob a gestão da AGROCAN; **que**, se por um lado a execução do contrato de arrendamento da unidade industrial trouxe diversos benefícios econômicos e sociais para a região, além de renda para a manutenção da atividade empresarial da Usina Pumaty, por outro lado trouxe enorme prejuízo à AGROCAN, que acumula resultados negativos graves, em decorrência direta dos investimentos necessários realizados e dos critérios estabelecidos para fixação do preço, forma e condições de pagamento estabelecidas no contrato de arrendamento (cláusula terceira), conforme se depreende do Laudo Econômico-Financeiro elaborado pela RSLeão Consultoria, sob responsabilidade do Economista Roberto Luiz de Souza Leão; **que** em 16/05/2019, a AGROCAN entregou à Usina Pumaty Laudo Econômico-Financeiro elaborado pela RSLeão Consultoria, notificando-a de débito que reconhecia devido e da necessidade de celebração de aditivo contratual; **que** a referida notificação jamais foi respondida pela Usina Pumaty, bem como o Parecer Técnico que sinalizou a necessidade de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato nunca foi contestado, consignando, desde já, que não vacila de submetê-lo ao crivo de qualquer perito judicial, o que já se requereu; **que** em virtude da urgente necessidade de restabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, bem como diante da não oposição por parte da Usina Pumaty, a AGROCAN passou a efetuar os pagamentos na forma proposta, juntamente com o pagamento das parcelas da dívida confessada, o que foi sendo realizado sem qualquer insurgência da Usina Pumaty; **que**, em 06/07/2021, a Usina Pumaty notificou a AGROCAN dando ciência, para os fins do art. 95, inciso IV, da Lei n. 4.504/1964, de uma suposta proposta do “Grupo Farias”, que teria manifestado interesse em negociar e formalizar contrato de arrendamento da unidade industrial em referência, nos mesmos moldes do contrato de arrendamento da AGROCAN, encaminhando uma cópia simples da proposta do “Grupo Farias”; **que** em resposta, a



AGROCAN, além de consignar que possui interesse na renovação do contrato de arrendamento, solicitou documentos que dessem validade e eficácia a citada proposta, em especial quanto a viabilidade econômica, debalde; **que** neste contexto, a AGROCAN, em 13/12/2021, ajuizou a Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Recife/PE, objetivando que seja declarada ineficaz a notificação premonitória e as demais que se seguiram, sendo renovado o contrato de arrendamento e ajustado suas cláusulas (revisional) para se fixar a parcela fixa do arrendamento no importe de 2% (dois por cento) da receita, excluída da base de cálculo os tributos de qualquer natureza (cláusula terceira, item i), excluir a parcela variável (cláusula terceira, item ii), excluir o pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo (cláusula terceira, item iii), e para aumentar o prazo de arrendamento, até a safra 2044/2045, além de declarar a inexistência de débito, seja pelo pagamento realizado na forma proposta ou pela compensação de eventual débito com crédito superior que detém relativo as benfeitorias incorporadas ao bem arrendado; **que** pugnou-se, ainda, naquela Ação Ordinária, pela declaração de nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento da indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, a exemplo das cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2 e demais com a mesma finalidade, bem como seja garantido o direito de retenção até ultimação das compensações, seja referente à eventual saldo devedor, este que pugna-se seja declarado inexistente, seja referente ao pagamento das prestações vindouras, estas ajustadas para restabelecer o equilíbrio econômico financeiro do contrato de arrendamento, sendo revisada a parcela fixa do arrendamento para 2% (dois por cento) da receita, excluída da base de cálculo os tributos de qualquer natureza (cláusula terceira, item i), excluir a parcela variável (cláusula terceira, item ii), excluir o pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo (cláusula terceira, item iii); **arguindo preliminarmente** pela suspensão da presente ação até julgamento final da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001, uma vez que a presente ação, ajuizada em 11/04/2022, objetiva reconhecer e declarar o término do prazo de vigência do contrato de arrendamento com o despejo da AGROCAN; **que** não há dúvidas que o julgamento da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001, ajuizada em 13/12/2021, constitui questão prejudicial externa, pois o julgamento favorável, com a declaração de inexistência de débito, automaticamente rechaçará a causa de pedir da presente ação; como também **que** este MM. Juízo deixou de apreciar a liminar de despejo justamente em razão de decisão – que autorizou a permanência da AGROCAN até a safra 2022/2023 – proferida na Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001, o que reforça a prejudicialidade externa ora suscitada; **no mérito, alegando que** a notificação a qual a Usina Pumaty se remete – ID 103077680 –, datada da 06/07/2021, dá ciência à AGROCAN, para os fins do artigo 95, inciso IV, da Lei n. 4.504/1964, de uma suposta proposta do “Grupo Farias”, que teria manifestado interesse em negociar e formalizar contrato de arrendamento da unidade industrial em referência, nos mesmos moldes do contrato de arrendamento firmado, encaminhando em anexo à aludida notificação uma cópia simples da proposta do “Grupo Farias”; **que**, a proposta apresentada, além de não preencher os requisitos legais para surtir seus efeitos, é flagrantemente inexecutável, tomando em consideração o Parecer Técnico já mencionado, que revelou ser inviável a execução do contrato de arrendamento no preço, forma e condições originalmente estabelecidas; **que** em sua resposta, a AGROCAN além de consignar que possui interesse na renovação do contrato de arrendamento, solicitou que a Usina Pumaty disponibilizasse a referida Carta de Intenções apresentada pelo Grupo Farias, em cópia autêntica, que sustenta a citada proposta de sucessão do arrendamento, com opção de compra, bem como todos os documentos que possam guardar relevância com a dita negociação, também em cópia autêntica, possibilitando que a AGROCAN analise a integralidade dos termos propostos, especialmente sobre a opção de compra, sob pena de se relevarem inservíveis e nulas quaisquer tratativas sobre o tema; que a AGROCAN oficiou a Usina Pumaty, em 16/07/2019, acerca de sua intenção em firmar novo aditivo contratual, aumentando o prazo do arrendamento, até a safra 2044/2045, e restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, visto que o Parecer Técnico do economista Dr. Roberto Luiz de Souza Leão constatou que o arrendamento, na forma contratada, é absolutamente inviável; que o citado ofício nunca foi respondido, bem como o Parecer Técnico que sinalizou a inviabilidade econômica financeira do contrato nunca foi contestado e ainda requereu a apresentação do Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira que sustente a exequibilidade da proposta de preço, forma e condições de pagamento ofertada pelo Grupo Farias, sob pena de se relevarem inservíveis e nulas quaisquer tratativas sobre o tema; **que** a solicitação acima nunca foi atendida, apesar de sua importância para a validade e eficácia da notificação para os fins do artigo 95, inciso IV, da Lei n. 4.504/1964, de modo que a notificação do terceiro (Grupo Farias) é ineficaz; **que** a AGROCAN não poderia exercer seu direito de preferência se não lhe foi dado conhecimento sobre a real proposta do Grupo Farias, visto que a não se tem notícia dos termos da opção de



compra em negociação; **que** a proposta de terceiro (Grupo Farias) que chegou ao conhecimento da AGROCAN é uma cópia fiel do contrato de arrendamento originalmente pactuado entre AGROCAN e Usina Pumaty, chegando-se ao absurdo de sequer se alterar o prazo contratual (início e encerramento do contrato); **que** os termos da proposta do terceiro – que parcialmente se tem ciência – sujeita a AGROCAN a aceitar todos os termos do arrendamento originalmente firmado, que é comprovadamente inviável, conforme Laudo Econômico-Financeiro elaborado pela RSLeão Consultoria, nunca contestado tecnicamente, sem qualquer comprovação das condições financeiras para arcar com a atividade industrial noticiada; **que** a Usina Pumaty posteriormente juntou aos autos da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001 uma outra proposta do Grupo Farias, datada de janeiro/2022 – após o prazo de 6 (seis) meses exigido no artigo 95, IV, da Lei nº 4.504/64 –, na qual se constata a modificação condições da proposta recebida pela AGROCAN em julho/2021. Isto é, se aquela “proposta” recebida em julho/2021 chegou a surtir efeitos – o que se admite apenas em amor ao debate –, sem sombras de dúvidas não mais surte, diante da substituição pela proposta apresentada em janeiro/2022, contudo, esta é flagrantemente extemporânea e não tem o condão de impedir a renovação automática. Sob outra ótica, oportuno ressaltar que este MM. Juízo, 22/06/2022, no âmbito da Recuperação Judicial nº 0146261-68.2009.8.17.0001, já rejeitou a proposta do Grupo Farias em assumir o referido arrendamento; **que**, desta forma, imprestável a única proposta apresentada pela Usina Pumaty e, considerando que nenhuma outra foi apresentada dentro do prazo exigido, tem-se por renovado automaticamente o contrato de arrendamento em referência, nos termos do artigo 95, IV, da Lei nº 4.504/64 e do artigo 22 do Decreto nº 59.566/66; **que** a notificação recebida em 11/11/2021, que indica a vontade da arrendante “de não renovar o contrato”, sem qualquer justificativa que amparasse tal pretensão e quando já superado o prazo da notificação exigida na legislação é imprestável; **que** considerando os contornos fáticos e jurídicos sub judice, não assiste razão à Usina Pumaty para pleitear o reconhecimento e declaração do término do prazo de vigência do contrato de arrendamento e o despejo da AGROCAN, visto que o contrato de arrendamento em questão restou automaticamente renovado. **Ao final pugna** pelo acolhimento da preliminar suscitada de modo a determinar a suspensão da tramitação da presente ação, até julgamento final da Ação Ordinária nº 0132218-23.2021.8.17.2001 e pela total improcedência da ação. Juntou documentos.

Devidamente intimada a parte autora do ato ordinatório de ID 124464289, deixou transcorrer o prazo sem manifestação nos autos, deixando de apresentar Réplica, conforme certificado no id 129143392.

Petição da demandada Agrocan noticiando fato superveniente, e a necessidade de ser suspenso o presente feito, ante a Decisão proferida nos autos do Agravo de Instrumento de nº 0002066-65.2023.8.17.9000, onde se concedera tutela recursal (doc. 01), bem ainda enquanto não houver julgamento final da Ação Revisional de nº 0132218-23.2021.8.17.2001, tudo com fundamento no artigo 313, V, “a” do Código de Processo Civil, id 131040373.

É o que importa relatar.

Decido em conjunto as ações.

FUNDAMENTAÇÃO

De logo, indefiro o pleito autoral de retorno dos autos da Ação Ordinária Revisional ao Administrador Judicial e ao Representante Ministerial, haja vista que já houve recentíssima manifestação dos mesmos nos autos. O descontentamento do Autor com o que foi dito ou deixou de ser dito por ambos, não lhe socorre para o pleito.

Ademais, o Agravo de Instrumento Interposto em desfavor da decisão de **id 118364990** da Ação Revisional não tem o condão de paralisar os presentes feitos haja vista que do citado Agravo constou



expressamente que sua validade estava atrelada ao prazo da decisão judicial recorrida que, *in casu*, contemplava excepcionalmente a permanência da Autora em mais uma safra que findou-se no último mês de março.

Igualmente, não há se falar em suspensão da Ação de Despejo enquanto se aguarda a Ação Revisional, haja vista que a presente decisão está sendo proferida conjuntamente por força da conexão.

In casu, tem-se que os feitos comportam julgamento no estado em que se encontram (art 355, do novo CPC) eis que a existência de contraditório, aliado aos documentos acostados no curso dos mesmos são suficientes para o deslinde da controvérsia , sendo ainda desnecessária a produção de prova pericial requerida pela parte Autora da Ação Revisional, sem que isso implique em cerceamento de defesa, consoante restará demonstrada no decorrer desse decisor. É que a existência de enfrentamento de questionamentos prévios de mérito esvaziarão a produção de tal prova.

“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder.” (STJ-4ª turma, Resp 2.832-RJ, DJU 17.9.90, p. 9.513).

“Constantes dos autos elementos de prova documental suficientes para formar o convencimento do julgador, inorre cerceamento de defesa se julgada antecipadamente a controvérsia.” (STJ-4ª Turma, Ag 14.952-DF-AgRg, DJU 3.2.92, p. 472).

Ausentes óbices de índole processual, passo ao exame do mérito.

Pontue-se que a narrativa apresentada pelas partes, em ambos os processos, são as mesmas na essência, com modificação apenas dos pedidos finais em conformidade com a natureza de cada ação, razão pela qual, a fundamentação igualmente a ambos aproveita.

Trata-se de Ação Ordinária no qual busca a parte Autora, essencialmente como pedido principal, o reconhecimento da renovação do Contrato de Arrendamento com revisão de cláusulas, nos termos apontados na exordial, por entender ter sido inexitosa a notificação prévia realizada pelo réu, o que culminou, no entendimento do autor, em renovação automática do contrato. Para tanto, alega existir a necessidade de realização de perícia judicial a fim de confirmar a inviabilidade do contrato, quanto ao preço, forma e condições de pagamento, nos moldes atuais, a fim de que sejam revisadas as suas clausulas, visando ampliar o prazo de duração e fixar valores de pagamento inferiores ao contrato primitivamente firmado.

Formula ainda, pedido subsidiário para que lhe seja garantido o direito a retenção das benfeitorias necessárias e úteis implantadas na unidade industrial, com arrimo na Lei nº 4.504/1964, que prevê a vedação à cláusula de renúncia à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, sendo nula qualquer disposição em sentido diverso. Para o pedido subsidiário, igualmente sustenta a necessidade de realização de perícia para se avaliar as benfeitorias realizadas.

Quanto ao pedido principal. Necessário, primeiramente, averiguar se a notificação prévia realizada pela ré/ Recuperanda é válida ou não, pois em caso de ineficácia do documento, o contrato de arrendamento estaria automaticamente renovado, nos termos do art. 95, IV, da Lei nº Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra), que regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais. E, nesta hipótese, a perícia mostrar-se-ia oportuna.

Quanto a controversa eficácia da Notificação Extrajudicial encaminhada pela USINA PUMATY à AGROCAN, com o



desígnio de noticiar a proposta de terceiro, o dispositivo supramencionado prevê :

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

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua ultimação;

II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

VI - sem expresso consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento;

VII - poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário;

Extrai-se do dispositivo que incumbe ao arrendante efetuar a notificação extrajudicial ao arrendatário, no prazo de até 06 (seis) meses antes do termo final para a extinção do contrato de arrendamento rural, sob pena de sua renovação automática, caso o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta.

Nessa perspectiva, o art. 22 do Decreto nº 59.566/66, que

regulamenta as [Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504/64, Estatuto da Terra](#), o [Capítulo III da Lei nº 4.947/66](#), e dá outras providências, traz em seu bojo alguns requisitos a serem observados quanto a referenciada notificação, quais sejam:

Art 22. Em igualdade de condições com terceiros, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o arrendador até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, notificá-lo das propostas recebidas, instruindo a respectiva notificação com cópia autêntica das mesmas (art. 95, IV do Estatuto da Terra).

§ 1º Na ausência de notificação, o contrato considera-se automaticamente renovado, salvo se o arrendatário, nos 30 (trinta) dias seguintes ao do término do prazo para a notificação manifestar sua desistência ou formular nova proposta (art. 95, IV, do Estatuto da Terra).

§ 2º Os direitos assegurados neste artigo, não prevalecerão se, até o prazo 6 (seis meses antes do vencimento do contrato, o arrendador por via de notificação, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente, ou para cultivo direto e pessoal, na forma dos artigos 7º e 8º dêste Regulamento, ou através de descendente seu (art. 95, V, do Estatuto da Terra).

§ 3º As notificações, desistência ou proposta, deverão ser feitas por carta através do Cartório de Registro de Títulos e documentos da comarca da situação do imóvel, ou por requerimento judicial.

§ 4º A insinceridade do arrendador poderá ser provada por qualquer meio em direito permitido, importará na obrigação de responder pelas perdas e danos causados ao arrendatário.

Assim, além dos princípios delineados, a legislação em realce assegura a preferência na renovação do contrato de arrendamento, desde que reflitam nas mesmas propostas ofertadas por terceiros ao arrendante. Em geral, o atual arrendatário, em igualdade de condições com os demais, detém a prioridade na renovação do contrato de arrendamento.



Dito isso, remanesce a controvérsia sobre a ocorrência ou não da renovação automática do contrato de arrendamento por ineficácia da notificação. E, para elucidar inteiramente as arestas da contenda, há ser observado o prazo de envio da notificação, ante a existência de proposta de terceiro, que deve ocorrer 06 (seis) meses antes do término da vigência do instrumento contratual. *In casu*, o encerramento do contrato estava previsto para o final da safra 2021/2022, precisamente na 1ª (primeira) semana do mês de março/2022.

Em cumprimento a tal exigência, conforme consta do documento acostado pela própria Autora na exordial (Id. 94972569) em 06/07/2021 a Recuperanda /ré encaminhou Notificação Extrajudicial à AGROCAN, cientificando-a acerca da oferta de terceiro, à época Grupo Farias, com o aviso de encerramento do contrato ao final da safra de 2021/2022 (precisamente na 1ª (primeira) semana do mês de março/2022) e descrição da proposta exibida pelo referido Grupo, cuja cópia integral seguiu em anexo a dita notificação.

Portanto, observados os prazos acima colocados, é patente que a notificação expedida pela ré atendeu ao requisito temporal exigido por Lei, tendo sido efetivada no mês de julho de 2021, isto é, bem antes do prazo mínimo de 06 (seis) meses anteriores ao final da vigência do instrumento, que veio a ocorrer no mês de março de 2022.

Verifica-se que a AGROCAN chegou a encaminhar resposta à aludida notificação, consoante cópia acostada com a exordial, Id. 94972571, alegando, naquele documento, que o Estatuto da terra não se aplicava ao Contrato firmado entre as partes, pois o arrendamento não incluía imóvel rural, mas sim parque fabril (usina). Ademais, requereu fosse disponibilizada a Carta de Intenções apresentada pelo Grupo Farias, em cópia autêntica, nos exatos termos propostos, especialmente sobre a opção de compra, possibilitando sua análise e providências, sob pena de nulidade das tratativas. Em sede de réplica sustentou ainda que se essa proposta chegou a surtir efeito a mesma não mais perdurou diante da nova oferta apresentada em janeiro/2022.

A contra notificação da parte Autora adota fundamentos ineficazes. A autora atua em contradição quando, no corpo daquela notificação, aponta não ser aplicável o Estatuto da Terra à hipótese, embora sua exordial traga embasamento justamente no Estatuto da Terra, inclusive para com o pedido subsidiário.

Ainda. Como demonstrado e exibido pela própria Autora no documento de Id. 94972571, repita-se, a notificação encaminhada pela ré/Recuperanda seguiu acompanhada de cópia integral da oferta do Grupo Farias (ids 94972569;94972570). Da leitura da proposta, consta o interesse do arrendamento por 15 anos, com opção de compra, deixando explícito que está de acordo com as cláusulas contidas no contrato de arrendamento firmado entre autor e réu dos presentes autos. Conclusão: a proposta não é de compra (como acredita o autor), mas sim de arrendamento por prazo determinado com opção de compra, e o terceiro concordava em cumprir com as mesmas cláusulas contratuais existentes, inclusive quanto aos mesmos preço e forma de pagamento, transcrevendo-as, o que não ocorre com o Autor, que deseja permanecer no arrendamento, pagando valores abaixo do estipulado contratualmente, o que ensejou inclusive na propositura de Ação de Cobrança nº 0033596-69.2022.8.17.2001, além da Ação de Despejo nº 0037360-63.2022.8.17.2001, esta última em julgamento conjunto com a presente ação.

Na mesma linha de raciocínio do que foi tratado, eis decisão proferida junto ao Tribunal de Justiça do Paraná em caso análogo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA. PEDIDO DE PRORROGAÇÃO DO ARRENDAMENTO RURAL, CELEBRADO POR PRAZO DETERMINADO, NOS MESMOS TERMOS DO CONTRATO INICIAL. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INAUGURAL. INSURGÊNCIA. ARRENDATÁRIOS NOTIFICADOS FORMALMENTE COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE SEIS MESES DA INTENÇÃO DE OS ARRENDADORES NÃO RENOVAREM O PACTUADO, DIANTE DA APRESENTAÇÃO, POR TERCEIRO, DE PROPOSTA COM VALOR SUPERIOR AO PAGO PELOS ARRENDATÁRIOS. DIREITO DE PREFERÊNCIA OFERECIDO E NÃO EXERCIDO. AUSÊNCIA DE PROVA DO DIREITO DE RENOVAÇÃO DO AJUSTE NOS MESMOS TERMOS INICIALMENTE ACORDADOS. ESTATUTO QUE DEVE SER RESPEITADO. DIREITO DE PREFERÊNCIA NÃO EXERCIDO. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 95, V, DO ESTATUTO DA TERRA. NORMA COGENTE. MODIFICAÇÃO PELAS PARTES. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS RECURSAIS FIXADOS. RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 17ª C. Cível - 0001684-41.2019.8.16.0173 - Umuarama - Rel.: DESEMBARGADOR NAOR RIBEIRO



Sob esse prisma, quanto a natureza do direito de preferência, é certo que para usufruir do benefício legal é necessário que haja igualdade de condições entre a proposta apresentada por terceiro e a que anseia o arrendatário, o que definitivamente também não tem aplicação neste caso.

A inexistência de identidade entre as propostas é límpida e tornou a oferta do terceiro interessado, à época, mais vantajosa, a exemplo do pagamento no percentual de 4% (quatro por cento) estabelecido e de igual modo oferecido pelo Grupo Farias a título de contraprestação, ao tempo em que a Autora afiançou que só pretende arcar com o pagamento do percentual de até 2% (dois por cento) da receita auferida.

Ora, no arrendamento rural, o Estatuto da Terra dispõe que a notificação prévia do arrendatário só é exigida nos casos em que o arrendante aspira a renovação contratual, alienação do imóvel ou sua retomada para exploração direta ou por intermédio de descendente, servindo, nos dois primeiros, para oportunizar ao arrendatário concorrer em iguais chances com terceiros interessados. Note-se que isto foi oportunizado ao Autor, não havendo se falar em ausência de apresentação da carta de intenções para eficácia da notificação realizada pela ré Recuperanda. É preciso verificar que a intenção do legislador ao dispor sobre a obrigatoriedade da notificação é de dar conhecimento a quem Arrendou de que existem interessados em também arrendar o bem a fim de que quem já ocupa o espaço possa exercer o seu direito de preferência. O fim foi atingido, pois levado ao conhecimento do Autor a proposta de terceiros, mostrando-se descabida exigências outras (carta de intenções e estudo de viabilidade econômica), como busca o Autor.

Ainda, sobre a alegada imprestabilidade das notificações posteriores encaminhadas pela Recuperanda em novembro/2021, sob Ids.94972572; 94972573, por não terem observado o prazo de notificação, verifica-se que tais notificações noticiam o desinteresse na renovação do contrato em virtude do continuado descumprimento de cláusulas contratuais quanto a ausência de envio das informações contábeis e pagamento do preço em desacordo com o ajustado pelo arrendamento.

A este respeito, o Estatuto da Terra assim dispõe:

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.

§ 1º O proprietário garantirá ao arrendatário ou parceiro o uso e gozo do imóvel arrendado ou cedido em parceria.

§ 2º Os preços de arrendamento e de parceria fixados em contrato ...Vetado.. serão reajustados periodicamente, de acordo com os índices aprovados pelo Conselho Nacional de Economia. Nos casos em que ocorra exploração de produtos com preço oficialmente fixado, a relação entre os preços reajustados e os iniciais não pode ultrapassar a relação entre o novo preço fixado para os produtos e o respectivo preço na época do contrato, obedecidas as normas do Regulamento desta Lei.

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

§ 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.

§ 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.

§ 7º Qualquer simulação ou fraude do proprietário nos contratos de arrendamento ou de parceria, em que o preço seja satisfeito em produtos agrícolas, dará ao arrendatário ou ao parceiro o direito de pagar pelas taxas mínimas vigorantes na região para cada tipo de contrato.

§ 8º Para prova dos contratos previstos neste artigo, será permitida a produção de testemunhas. A ausência de



contrato não poderá elidir a aplicação dos princípios estabelecidos neste Capítulo e nas normas regulamentares.

§ 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

Quanto ao inadimplemento no arrendamento rural, o Estatuto da Terra dispõe que a notificação prévia do arrendatário só é exigida nos casos em que o arrendante aspira a renovação contratual, alienação do imóvel ou sua retomada para exploração direta ou por intermédio de descendente, servindo, nos dois primeiros, para oportunizar ao arrendatário concorrer em iguais chances com terceiros interessados.

Quanto a isto em particular, depreende-se da leitura dos arts. 92, § 6 c/c art. 95, IV e V, da Lei nº 4.504/64 c/c os arts. 22, caput e §§ 1 e 2 c/c art. 27 do Decreto nº 59.566/66, que quando uma das partes deseja encerrar o contrato em razão do descumprimento de suas cláusulas pela outra parte, não é necessária a prévia notificação.

Logo, é patente o inadimplemento contratual confessado pela própria Autora, na ocasião em que confirmou que desde o ano de 2019 vem realizando os pagamentos de forma diversa do estabelecido no contrato de arrendamento, sob justificativa de anuência tácita da alteração por parte da Ré/Recuperanda, devido à ausência de resposta à notificação que lhe foi encaminhada tratando do tema, juntando Laudo Econômico-financeiro. Ora, tal raciocínio não lhe socorre, pois não se pode acolher a existência de anuência tácita diante de alterações tão significativas do contrato principalmente quanto aos valores a serem pago em montante bem inferior ao primitivamente avençado.

Note-se que, quando da decisão de id.118364990 este juízo assim se pronunciou quanto a existência de descumprimento contratual por parte da Autora da presente Ação Revisional:

“Aqui, é necessário acrescentar que, em todas as ocasiões em que se manifestou acerca do tema, seja nos autos principais da Recuperação Judicial nº 0146261-68.2009.8.17.0001 e em especial nesta demanda, em que pese negar a existência de saldo devedor confessado, conforme trecho destacado da própria exordial, a AGROCAN admite que:

Em virtude da urgente necessidade de restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro do contrato, bem como diante da não oposição por parte da Usina Pumaty, a AGROCAN passou a efetuar os pagamentos na forma proposta, juntamente com o pagamento das parcelas da dívida confessada, o que foi sendo realizado sem qualquer insurgência da Usina Pumaty.

Ora, não se pode fechar os olhos acerca da existência de uma dívida proveniente da contraprestação do presente negócio jurídico, cuja discussão é objeto de Ação de Cobrança . Isso porque, até então, levando em consideração a forma prevista no contrato, a quantia a ser paga só pode ser extraída a partir das demonstrações contábeis da AGROCAN cujos documentos estariam pendentes de exibição, evento que também, repito, já é tema de discussão na ação nº 0033596-69.2022.8.17.2001, ajuizada pela PUMATY.

Em outro fragmento da inicial, a AGROCAN chegou a esclarecer e detalhar, inclusive, os pagamentos efetuados com base no percentual auferido, a partir do Laudo Econômico Financeiro elaborado pela RSLeão Consultoria, produzido pela autora, que acredita ser devido para garantir o restabelecimento do equilíbrio econômico financeiro da operação, e que de igual modo integra o pedido de revisão das cláusulas contratuais. Confira-se:

Pagamentos realizados em conformidade com o estudo técnico/notificação entregue em 16 de maio de 2019:

“ Arrendamento:

Saldo devedor confessado no relatório entregue a diretoria da Usina Pumaty no valor de R\$ 2.203.991,34, dividido em 120 parcelas de R\$ 18.366,60, o qual, contudo, foi integralmente quitado em 20 (vinte) amortizações:

1ª Amortização (feita em 09/07/2019) = R\$ 200.000,00 (parcelas 1, 2, 3 e 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114 e 113).

2ª Amortização (feita em 27/08/2019) = R\$ 200.000,00 (parcelas 4 e 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104 e 103).

3ª Amortização (feita em 22/10/2019) = R\$ 146.932,72 (parcelas 5 e 102, 101, 100, 99, 98, 97 e 96)

4ª Amortização (feita em 03/12/2019) = R\$ 18.366,59 (parcela 6)

5ª Amortização (feita em 27/12/2019) = R\$ 18.366,59 (parcela 7)

6ª Amortização (feita em 21/01/2020) = R\$ 18.366,59 (parcela 8)

7ª Amortização (feita em 14/02/2020) = R\$ 18.366,59 (parcela 9)

8ª Amortização (feita em 10/03/2020) = R\$ 18.366,59 (parcela 10)

9ª Amortização (feita em 09/06/2020) = R\$ 18.366,59 (parcela 11)

10ª Amortização (feita em 17/06/2020) = R\$ 18.366,59 (parcela 12)

11ª Amortização (feita em 28/08/2020) = R\$ 101.722,66 (parcelas 13, 14, 15, 16, 95 e 94)

12ª Amortização (feita em 28/09/2020) = R\$ 200.000,00 (parcelas 17, 18, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86 e 85)

13ª Amortização (feita em 09/10/2020) = R\$ 11.823,92 (parcela 19)

14ª Amortização (feita em 06/11/2020) = R\$ 213.856,57 (parcelas 20, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75 e 74)

15ª Amortização (feita em 07/12/2020) = R\$ 200.000,00 (parcelas 21, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65 e 64)

16ª Amortização (feita em 28/01/2021) = R\$ 200.000,00 (parcelas 22, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63).

17ª Amortização (feita em 28/01/2021) = R\$ 200.000,00 (parcelas 22, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62 e 63).

18ª Amortização (feita em 05/07/2021) = R\$ 200.000,00 (parcelas 23, 24, 25, 26, 27, 28, 50, 51, 52 e 53).

19ª Amortização (feita em 08/10/2021) = R\$ 230.000,00 (parcelas 30, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 e 49).

20ª Amortização (feita em 20/10/2021) = R\$ 171.089,34 (parcelas 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37).

Saldo devedor confessado (nesta data) = R\$ 0,00"

Baseado no que entende ser devido, aliado ainda no entendimento de que a notificação realizado pela Pumaty foi irregular, acredita a parte Autora ter havido prorrogação do contrato. Contudo, isso só o mérito dirá.

Como já mencionado, seja pela narrativa da parte Autora seja pelo posicionamento do Administrador Judicial nos autos da Ação de Cobrança em desfavor da Agrocan, repito, não se pode fechar os olhos para a existência de um saldo devedor da AGROCAN para com a USINA PUMATY que ainda pende de exatidão, nos Autos da Ação de Cobrança, repito, **no que a AGROCAN acredita unilateralmente ser justo**, sem, contudo, ter se utilizado da via processual adequada a pretendida alteração só buscando fazê-lo agora .

In casu, o que se vê é que, embora ciente do inadimplemento contratual, que por si só justificaria a rescisão e consequente desnecessidade de notificação com prazo de 06 meses, como assim foi feito na segunda notificação de id 94972573 como mencionado acima, prudentemente, a arrendante/ré quando notificou a Autora para exercer o seu direito de preferência na primeira notificação (Id. 94972569) em 06/07/2021, oportunizou que a arrendatária exercesse o seu direito de preferência, mediante existência de proposta por terceiro, desde que integralmente cumpridas as obrigações pactuadas.

Patente ser a Autora descumpridora de suas obrigações, em especial a estampada no artigo 41, I, do Decreto nº 59.566/66, *in verbis*:

Art 41. O arrendatário é obrigado:

I - a pagar pontualmente o preço do arrendamento, pelo modo, nos prazos e locais ajustados;

II - a usar o imóvel rural, conforme o convencionado, ou presumido, e a tratá-lo com o mesmo cuidado como se fôsse seu, não podendo mudar sua destinação contratual;



III - a levar ao conhecimento do arrendador, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbação ou esbulho que, contra a sua posse vier a sofrer, e ainda, de qualquer fato do qual resulte a necessidade da execução de obras e reparos indispensáveis à garantia do uso do imóvel rural;

IV - a fazer no imóvel, durante a vigência do contrato, as benfeitorias úteis e necessárias, salvo convenção em contrário;

V - a devolver o imóvel, ao término do contrato, tal como o recebeu com seus acessórios; salvo as deteriorações naturais ao uso regular. O arrendatário será responsável por qualquer prejuízo resultante do uso predatório, culposo ou doloso, quer em relação à área cultivada, quer em relação às benfeitorias, equipamentos, máquinas, instrumentos de trabalho e quaisquer outros bens a ele cedidos pelo arrendador.

A conduta da Arrendatária de não realizar o pagamento das obrigações na forma ajustada, embora usufruindo dos benefícios obtidos pelo arrendamento, para depois suscitar o pleito de revisão, evidencia *venire contra factum proprium*, comportamento contraditório em afronta ao princípio da boa-fé contratual.

Quanto ao tema envolvendo descumprimento contratual; atraso de pagamentos e notificação:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO RENOVATÓRIA. ARRENDAMENTO RURAL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASOS NO PAGAMENTO. NOTIFICAÇÃO. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DA AVENÇA. NÃO CONFIGURAÇÃO.

1. **Desarrazoada a tese de renovação automática do contrato de arrendamento rural ante a ausência de notificação de que tratam o art. 95, IV, da Lei n. 4.504/64 (Estatuto da Terra) e o art. 22, caput, e §1º, do Decreto n° 59.566/66, uma vez constatado o direito de retomada do imóvel arrendado ante o descumprimento contratual reiterado pela impontualidade e inadimplemento dos respectivos pagamentos, conforme o art. 27 do Decreto n° 59.566/66 e art. 92, § 6º do Estatuto da Terra, inclusive materializados em notificação de rescisão da arrendadora ao arrendatário, ora apelante.**

2. **Sentença confirmada. Honorários majorados. APELAÇÃO CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJGO, Apelação (CPC) 5365145- 35.2018.8.09.0017, Rel. Des(a). LEOBINO VALENTE CHAVES, 2ª Câmara Cível, julgado em 28/07/2020, DJe de 28/07/2020)**

A pretendida declaração de inexistência de débito se revela indevida ainda mais quando existe a certeza da dívida, cujo montante está sendo objeto da já citada Ação de Cobrança n° 0033596-69.2022.8.17.2001 em trâmite nessa Vara.

Ainda. Quanto a nova proposta efetuada pelo terceiro, no dia 31/01/2022 (ID 106230876), nos autos da Recuperação Judicial, que segundo a parte Autora da Revisional, nunca tomou conhecimento da mesma, não tem o condão de invalidar, como acredita, a eficácia da primeira proposta realizada no prazo e forma legais. Na verdade, esta nova proposta é que não atendeu aos requisitos principalmente, quando nunca foi apresentada ao Autor da revisional, não estando o mesmo a ela vinculada.

Com base na fundamentação acima, a conclusão é que o entendimento do Autor acerca da existência da renovação automática do contrato de Arrendamento não se sustenta. Seja pelo fato da existência de notificação prévia (Id. 94972569 em 06/07/2021), dando-lhe conhecimento de proposta mais vantajosa de terceiro (na medida em que o terceiro propôs cumprir o contrato em todos os seus termos, contrato este que estava sendo descumprido pela Autora) que se operou de modo eficaz, observado o art. 95, IV e V, da Lei n° 5.504/64, seja pelo fato de que o Autor vinha descumprindo as cláusulas contratuais, o que igualmente ensejou posterior notificação (id 94972573 em novembro/2021) e quanto a esta não há se falar em inobservância de prazo mínimo como o mesmo acredita.

Dito de outra forma. As exigências contidas na Lei de Regência foram tempestivamente cumpridas, afastando-se o reconhecimento de ineficácia do ato e renovação tácita do contrato de arrendamento dado por encerrado. De igual modo, se avaliadas sob o prisma do inadimplemento das obrigações originalmente pactuadas, as arguições de supressão do exercício do direito de preferência e consequente prorrogação contratual não possuem amparo.



Assim, considerando não ter se operado a renovação automática do contrato de arrendamento pelos motivos explanados, e que a mesma tem relação direta com o pedido de realização de perícia, para fins de revisão contratual e redução do preço originalmente estipulado, tem-se este pedido de prova pericial por esvaziado, desnecessário, por se tratar de decorrência lógica do presente julgado, sem que isso implique em cerceamento de defesa.

Com o acolhimento do pedido principal, é de se apreciar **o pedido subsidiário** referente as benfeitorias.

É sabido que o art. 13, incisos I e IV do Decreto nº 59.566/66, vedam a renúncia dos direitos e vantagens, neste caso, especialmente relacionados a indenização quanto as benfeitorias realizadas, *in verbis*:

Art 13. Nos contratos agrários, qualquer que seja a sua forma, contarão obrigatoriamente, cláusulas que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários e dos parceiros-outorgados a saber (Art. 13, incisos III e V da Lei nº 4.947 -66);

I - Proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários e parceiros-outorgados (art. 13, inciso IV da Lei número 4.947 -66);

II - Observância das seguintes normas, visando a conservação dos recursos naturais:

a) prazos mínimos, na forma da alínea b, do inciso XI, do art. 95 e da alínea b, do inciso V, do art. 96 do Estatuto da Terra:

- de 3 (três), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria;

- de 5 (cinco), anos nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura permanente e ou de pecuária de grande porte para cria, recria, engorda ou extração de matérias primas de origem animal;

- de 7 (sete), anos nos casos em que ocorra atividade de exploração florestal;

b) observância, quando couberem, das normas estabelecidas pela Lei número 4.771, de 15 de setembro de 1965, Código Florestal, e de seu Regulamento constante do Decreto 58.016 de 18 de março de 1966;

c) observância de práticas agrícolas admitidas para os vários tipos de exportação intensiva e extensiva para as diversas zonas típicas do país, fixados nos Decretos número 55.891, de 31 de março de 1965 e 56.792 de 26 de agosto de 1965.

III - Fixação, em quantia certa, do preço do arrendamento, a ser pago em dinheiro ou no seu equivalente em frutos ou produtos, na forma do art. 95, inciso XII, do Estatuto da Terra e do art. 17 deste Regulamento, e das condições de partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos na parceria, conforme preceitua o art. 96 do Estatuto da Terra e o art. 39 deste Regulamento.

IV - Bases para as renovações convencionadas seguido o disposto no artigo 95, incisos IV e V do Estatuto da Terra e art. 22 deste Regulamento.

V - Causas de extinção e rescisão, de acordo com o determinado nos artigos 26 a 34 deste Regulamento;

VI - Direito e formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas, ajustadas no contrato de arrendamento; e, direitos e obrigações quanto às benfeitorias realizadas, com consentimento do parceiro-outorgante, e quanto aos danos substanciais causados pelo parceiro-outorgado por práticas predatórias na área de exploração ou nas benfeitorias, instalações e equipamentos especiais, veículos, máquinas, implementos ou ferramentas a ele cedidos (art. 95, inciso XI, letreço art. 96, inciso V, letreço Estatuto da Terra);

VII - observância das seguintes normas, visando à proteção social e econômica dos arrendatários e parceiros-outorgados (art. 13, inciso V, da Lei nº 4.974 -66):

(...)

Em suas razões, a parte Autora afirma que realizou uma série de benfeitorias no parque industrial da USINA PUMATY, pelo que deve ser ressarcida por tais, nos termos do art. 95, VIII do Estatuto da Terra. Leia-se:

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

I - os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, inclusive a de plantas forrageiras temporárias cultiváveis. No caso de retardamento da colheita por motivo de força maior, considerar-se-ão esses prazos prorrogados nas mesmas condições, até sua últimação;



II - presume-se feito, no prazo mínimo de três anos, o arrendamento por tempo indeterminado, observada a regra do item anterior;

III - o arrendatário, para iniciar qualquer cultura cujos frutos não possam ser recolhidos antes de terminado o prazo de arrendamento, deverá ajustar, previamente, com o arrendador a forma de pagamento do uso da terra por esse prazo excedente; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

V - os direitos assegurados no inciso IV do caput deste artigo não prevalecerão se, no prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, o proprietário, por via de notificação extrajudicial, declarar sua intenção de retomar o imóvel para explorá-lo diretamente ou por intermédio de descendente seu; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

VI - sem expresse consentimento do proprietário é vedado o subarrendamento;

VII - poderá ser acertada, entre o proprietário e arrendatário, cláusula que permita a substituição de área arrendada por outra equivalente no mesmo imóvel rural, desde que respeitadas as condições de arrendamento e os direitos do arrendatário;

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; (Redação dada pela Lei nº 11.443, de 2007).

(...)

Ocorre que, o contrato de arrendamento em análise, especialmente nas Cláusulas 8.3.1; 8.4.1; 8.4.2 e demais relacionadas (id 94971397) trazem expressamente a renúncia às benfeitorias realizadas no local e, embora a legislação aponte para indisponibilidade do direito de renúncia e natural nulidade das disposições contidas a esse respeito, o atual entendimento jurisprudencial sobre a matéria aponta para sentido contrário.

Explico. Embora o Estatuto Terra contemple a impossibilidade de renúncia, é importante ter em vista que a aludida legislação visa proteger os interesses do pequeno produtor rural, garantindo a paridade entre as partes contratantes, em razão da corriqueira hipossuficiência destes, em contexto absolutamente diverso dos presentes autos.

Aqui, ambas as partes possuem expertise no âmbito da atividade desenvolvida e, afora isso, sempre estiveram assessoradas por escritórios de advocacia renomados, desde a época da contratação até a presente data, inexistindo hipossuficiência de qualquer dos lados envolvidos, que sempre estiveram cientes de todas as obrigações e direitos decorrentes do negócio jurídico.

Não é diferente o posicionamento adotado pelo Superior Tribunal de Justiça em recente decisão, ao analisar Acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça de Pernambuco, que tão bem se amolda ao presente caso, em diversas nuances, inclusive quanto a validade da cláusula de renúncia, e o esvaziamento de prova pericial, senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL Nº 1610464 - PE (2016/0169925-0) DECISÃO Trata-se de recurso especial interposto contra acórdão do TJPE assim ementado (e-STJ fls. 999/1.001): RECURSOS DE APELAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO C/C DESPEJO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. RECURSO 1. IRREGULARIDADE NO PREPARO. CUSTAS PROCESSUAIS A MENOR. PRAZO PARA SANAR O VÍCIO. INÉRCIA. DESERÇÃO. FALTA DE PRESSUPOSTO OBJETIVO. NÃO CONHECIMENTO. 2. RECURSO DOS ARRENDATÁRIOS. PRELIMINARES: OFENSA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM. NATUREZA DA AÇÃO. REJEITADAS. MÉRITO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. AUSÊNCIA DE PAGAMENTO DO VALOR DO ARRENDAMENTO. RESCISÃO E DESPEJO. CABIMENTO. **RENUNCIA AO DIREITO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS. RECURSO IMPROVIDO. 1. Recurso dos autores 1.1. Verificado que o pagamento das custas processuais (preparo) do recurso de apelação foi efetuado em desrespeito às normas processuais, deverá a parte ser intimada para que efetue a complementação, sob pena de deserção**



(CPC, art. 511, § 2º) e não conhecimento do recurso. 1.2. Diante da inércia da parte, constata-se existir óbice intransponível ao conhecimento do recurso, qual seja a ausência do regular preparo, obrigatório para o manejo da apelação, ensejando, assim, na imposição da pena da deserção. 1.3. Recurso dos autores não conhecido. 2. Recurso de Apelação da Vale do Jacuípe Agroindustrial Ltda. 2.1. Não desenvolvida a atividade industrial parque industrial, objeto do contrato de arrendamento a arrendatária não pagou o preço ajustado no contrato de arrendamento, dando ensejo à inadimplência e à retomada do bem e desocupação da área. 2.2 Preliminar - Nulidade da r. sentença. Não há falar em nulidade da r. sentença, por ofensa ao contraditório e ampla defesa, diante da não realização de prova pericial e de vistoria do parque industrial, para fixação de eventual indenização, já que houve renúncia expressa no contrato ao direito indenizatório e de retenção. Preliminar rejeitada. 2.3. Preliminar - Ilegitimidade de parte. O condomínio dos adjudicatários da usina, na condição de proprietário do imóvel rural, objeto do contrato de arrendamento celebrado entre as partes, é parte legítima para pleitear a rescisão do contrato e a desocupação da área, nos termos do art. 1º, do Decreto 59.566/66. Rejeitada. 2.4. Da natureza da ação. É cabível o pedido de rescisão do contrato de arrendamento e, de consequência, a desocupação do imóvel arrendado e sua devolução para a posse do arrendante, fundado em inadimplemento contratual. Trata-se de pedido certo e determinado, nos moldes do art. 286, do CPC. Não há falar em inépcia da inicial (art. 295, do CPC). 2.5. Cabimento de concessão de tutela antecipada, em variados tipos de ação, desde que presentes os requisitos insculpidos no art. 273, I, do CPC. Preliminar rejeitada. 2.6. Preliminar de incompetência absoluta do juízo. De acordo com o § 1º, do art. 6º, da Lei de Falências e Recuperações Judiciais, a ação que demandar quantia ilíquida deve prosseguir no juízo em que proposta, até que seja reconhecida sua liquidez. 2.7. A competência do Juízo universal da Recuperação Judicial é a de proceder à execução dos créditos já liquidados, não se verificando juízo universal para todas as ações movidas contra a recuperanda. 2.8. Preliminar rejeitada. 3. Mérito 3.1. O contrato agrário é aquele no qual o arrendante cede onerosamente o uso de sua propriedade rural para que o arrendatário exercesse atividade agroindustrial, de produção, mediante utilização de parque fabril destinado a moagem de cana-de-açúcar, e encontra previsão e disciplinamento no art. 3º, do Dec. nº 59.566/66 3.2. A co-arrendatária foi a responsável pelo investimento e recuperação do parque industrial para o início das atividades de moagem, todavia, não realizou-as, deixando de honrar com o pagamento do preço ajustado. 3.3. A falta de atividade produtiva, ainda que atribuída a razões externas, caso fortuito e força maior, não justifica o inadimplemento, pois dita contra prestação foi expressamente pactuada no percentual fixo incidente sobre o valor do bem indicado no contrato. 3.4. O pagamento do preço do arrendamento caracteriza-se como condição para manutenção do negócio, assim, caracterizada a mora, o artigo 32, inciso III, do Decreto 59.566/66, autoriza o arrendante a pedir a rescisão contratual, com o consequente despejo. 3.5. Não há notícia de pedido de purgação da mora no curso da ação, portanto, não houve elisão do inadimplemento. 3.6. **A cláusula que estipula a não-indenizabilidade das benfeitorias úteis ou necessários não é nula, pois livremente pactuada entre as partes, importando renúncia expressa dos arrendatários, e encontra guarida no princípio do pacta sunt servanda e no art. 95, inciso VIII, do Estatuto da Terra.** 3.7. **Verificada a renúncia expressa dos arrendatários às benfeitorias realizadas, não lhe assiste direito à retenção do bem, ou à indenização, a justificar a manutenção na posse do imóvel.** 3.8. Considerando-se que a demandada nunca pagou o preço acordado pelo arrendamento das terras, impõe-se a rescisão contratual e o consequente despejo, nos moldes dos artigos 92, § 6º, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e 26, 27 e 32, III, do Decreto nº 59.566/1966. Afastado o direito de retenção, por renúncia expressa. 3.9. Recurso dos arrendatários improvido, à unanimidade. Os embargos de declaração foram rejeitados (e-STJ fls. 1.063/1.070). Nas razões recursais (e-STJ fls. 1.078/1.116), fundamentadas no art. 105, III, a e c, da CF, a recorrente aponta, além de dissídio jurisprudencial, violação dos arts. 113, 328, 330, 331 e 332 do CPC/1973 e 47, 49 e 76 da Lei n. 11.101/2005 (Lei de Falências). Sustenta (a) incompetência absoluta do juízo comum cível e (b) cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide. Defende que o juízo competente é o universal da falência, argumentando que "não pode haver duas demandas simultâneas colocando em risco o processo de recuperação judicial, ou seja, o despejo da sede da empresa por uma credora compromete o processo de recuperação judicial, prejudicando outros eventuais credores e atinge o princípio da preservação da empresa" (e-STJ fl. 1.088). Afirma que "a sede é a unidade produtiva da recuperante, ora Recorrente, que não pode ser retomada em ação, autônoma, por ser imprescindível ao exercício e continuidade de atividades sociais, pelo que o seu despejo atenta contra a conservação da empresa e viola o art. 47 da Lei 11.101/2005 que justamente "garante a fonte produtora, dos interesses dos credores e emprego dos trabalhadores" (e-STJ fl. 1.092) Aduz que configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide após a decisão de saneamento determinando a especificação das provas, "na qual a RECORRENTE compareceu expressamente e solicitou especificamente a produção de prova, OU



SEJA, NÃO QUEDOU-SE INERTE"(e-STJ fl. 1.108). Requer o provimento do recurso,"declarando-se a nulidade dos atos processuais praticados, seja pela incompetência do juízo, seja pela violação ao devido processo legal, ao contraditório, com evidente cerceamento de defesa, e -ou violação da legislação infra-constitucional acima discriminada, além da divergência jurisprudencial comprovada"(e-STJ fl. 1.115). Não foram apresentadas contrarrazões (e-STJ fl. 1.155). É o relatório. Decido. O recurso especial foi interposto com fundamento no CPC/1973, motivo por que devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, com as interpretações dadas pela jurisprudência desta Corte (Enunciado Administrativo n. 2/STJ). Os temas do cerceamento e da competência foram assim decididos pelo Tribunal de origem (e-STJ fls. 1.004/1.007): Prefacialmente, a Vale do Jacuípe salienta a nulidade da r. sentença, por ofensa ao contraditório e ampla defesa, diante da não realização de prova pericial e de vistoria do parque industrial, requerida na contestação, com o objetivo de arrolar o respectivo acervo patrimonial, assegurando seu direito de indenização, necessidade, inclusive reconhecida pelos eminentes Desembargadores em sede de Agravo de Instrumento. A apelante traz aos autos "Relatório Técnico das Obras de Reconstrução do novo complexo Usina Vale do Jacuípe", firmado em 37 laudas, detalhando os serviços, matérias e investimentos, alcançando a vultosa quantia de R\$ 7.607.744,43 (sete milhões seiscentos e sete mil setecentos e quarenta e quatro reais e quarenta e três centavos), e para tanto, arrola também diversas Notas Fiscais. Sucede que a necessidade de perícia e avaliação judicial do acervo patrimonial e benfeitorias realizadas pela ora apelante possui relação direta com o pedido de indenização e retenção da propriedade por benfeitorias. De sorte que como bem colocado na r. sentença, a rescisão do contrato é medida cogente, já que não houve pagamento do preço ajustado, tampouco purgação da mora, no curso do contrato. A cláusula sétima do contrato de arrendamento dispõe: 7.1. Os arrendatários ficam autorizados a realizar benfeitorias no Parque Industrial, ficando desde já da mesma forma autorizada a remoção daquelas que destacadas não alterem a atual configuração do acervo, salvo se incorporadas ao acervo, na forma do sub-item 7.2. 7.2. Fica estabelecido que as benfeitorias que importem em manutenção e conservação do acervo atual serão incorporadas ao mesmo sem direito à qualquer indenização ou retenção por parte dos Arrendatários. Levando-se em conta que tais benfeitorias se destinavam à realização da finalidade contratual, e tendo o contrato, como descrito acima, ao prever que as benfeitorias que importem em manutenção e conservação do acervo seriam incorporadas ao mesmo, afasta o direito a qualquer indenização ou retenção. **Assim, embora as despesas relacionadas pela apelante seja considerada benfeitorias úteis e necessárias, no contrato de arrendamento rural celebrado abriram mão dos direitos de indenização e retenção pelas benfeitorias e acessões, tanto úteis como necessárias, realizadas no bem arrendado. Posto isso, diante da renúncia expressa ao direito indenizatório e de retenção, pactuada no contrato, afigura-se desnecessária a realização de perícia ou avaliação do parque industrial, portanto, não há falar em nulidade da sentença, por cerceamento do direito de defesa.(grifei)** Preliminar rejeitada. [...] 1.4. Preliminar de incompetência absoluta do juízo A apelante alega a incompetência absoluta do juízo, sob o fundamento de que por encontrar-se em processo de recuperação judicial, de acordo com o art. 76 da Lei nº 11.101/05, o juízo universal falimentar exerce a vis attractiva sobre todas as demais ações contra o falido. Pois bem. De acordo com o § 1º, do art. 6º, da Lei de Falências e Recuperações Judiciais, a ação que demandar quantia ilíquida deve prosseguir no juízo em que proposta, até que seja reconhecida sua liquidez. Assim, somente após declarado o direito, ou seja, tomado líquido o crédito, ele deverá ser incluído no quadro geral de credores, e sua execução será processada pelo juízo da recuperação judicial, nos termos do plano aprovado. Com efeito, a competência do Juízo universal da Recuperação Judicial é a de proceder à execução dos créditos já liquidados, não se verificando juízo universal para todas as ações movidas contra a recuperanda. Quanto à competência, limitou-se a recorrente a defender que a devolução do parque industrial, em ação que não tramitou sob o juízo da falência, poderia prejudicar seus credores, invocando ainda o princípio da conservação da empresa, nada aduzindo sobre o fundamento principal do acórdão, de que as ações que envolvem créditos ilíquidos não devem ser reunidas no juízo falimentar, que, portanto, mantém-se incólume. Incidência da Súmula n. 283/STF. No que concerne ao cerceamento, defende a recorrente que a perícia era necessária não para o levantamento de possíveis benfeitorias, às quais teria renunciado, mas para as acessões e aquisições. Esse tema, contudo, não foi debatido na Corte de origem, e a recorrente não alegou violação do art. 535 do CPC/2015, a fim de suprir eventual omissão. Incidência das Súmulas n. 282 e 356 do STF. Por fim, assinala-se que o conhecimento do recurso especial pela alínea c do permissivo constitucional exige a indicação do dispositivo legal ao qual foi atribuída interpretação divergente e a demonstração do dissídio, mediante o exame das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados (arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC/1973). No caso, o dissídio relativo à competência não foi comprovado, pois ausente a similitude entre os casos confrontados, uma vez que o paradigma trata de ações de execução de crédito líquido, que devem



ser enviadas ao juízo universal da falência, enquanto a presente hipótese cuida de ação de despejo, com possível retomada de créditos ilíquidos. Do mesmo modo, o confronto no tocante ao cerceamento de defesa, pois as situações cotejadas foram decididas com base nas respectivas peculiaridades, impedindo o devido cotejo. Ante o exposto, NÃO CONHEÇO o recurso. Publique-se e intem-se. Brasília, 15 de dezembro de 2020. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA Relator(STJ - REsp: 1610464 PE 2016/0169925-0, Relator: Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, Data de Publicação: DJ 01/02/2021).

Acerca da inexistência de hipossuficiência entre os envolvidos, destaca-se:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - CLÁUSULA DE RENÚNCIA EXPRESSA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - VALIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Em regra, o art. 95 a Lei 4.504/64 e os art. 13, VI, e 25, ambos do Decreto 59.566/66 conferem ao arrendatário o direito à indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias realizadas no imóvel arrendado - Contudo, não incorre em qualquer abusividade a cláusula constante do contrato de arrendamento rural que consta a renúncia do arrendatário ao direito à indenização por benfeitorias, mormente porque livremente pactuada entre as partes, sem quaisquer elementos que sugiram que o arrendatário é parte hipossuficiente na relação jurídica.(TJ-MG - AC: 10435140005958002 Morada Nova de Minas, Relator: José Eustáquio Lucas Pereira, Data de Julgamento: 15/12/2021, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/12/2021)

Nessa perspectiva, está-se diante de um instrumento contratual, primado pela autonomia da vontade, com contratantes em pé de igualdade, exercendo a faculdade de contratar quando, como e com quem quiser, de onde não se verifica qualquer vício no contrato entabulado entre as partes.

Por tais fundamentos, diante da validade de cláusula de renúncia expressa formulado em contrato com partes em pé de igualdade, e em harmonia com o julgado do Superior Tribunal de Justiça que embasa a presente fundamentação, inexistente qualquer direito de retenção do(s) bem(ns), ou à indenização ou a compensação, sobretudo para justificar a manutenção na posse do imóvel. Pontifique-se que não se pode acolher a tese sustentada pela parte Autora de que não houve insurgência da ré acerca dos valores apontados a título de benfeitorias que lhes seriam devidos, haja vista a existência de impugnação pela ré na própria origem, ao apontar a existência de cláusula contratual de renúncia.

Desta forma, inexistindo direito à indenização/retenção de benfeitorias tem-se por novamente desnecessário e esvaziado o pedido de realização de perícia para avaliá-las/quantificá-las, sem que isso implique em cerceamento de defesa como aliás, igualmente entendeu o STJ no julgado acima destacado.

Superadas as principais questões que compõem o mérito da presente ação revisional, pelo próprio instituto da recuperação judicial, que em seu art. 47, define como objetivo viabilizar a superação da situação da crise econômico-financeira do devedor, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade, é indispensável tecer alguns esclarecimentos adicionais.

Como é possível constatar dos fundamentos expostos na decisão prolatada por esse juízo em outubro/2022 (id 118364990), a medida cautelar, objeto de Agravo de Instrumento, foi anteriormente concedida, de forma excepcional e pontual, face a urgência do contexto que se mostrava naquela ocasião, a menos de 01 mês do início da próxima safra e consequente atividade no parque industrial que, por sua vez, não significou que a Autora preenchia os requisitos para manutenção na posse e prorrogação do contrato de arrendamento nos moldes unilateralmente ambicionados.

Tratou-se, repita-se, de uma medida pontual, para que, agora, fosse analisada todas as questões inerentes ao período integralmente contratado. E por esta razão, este Juízo fez questão de garantir a mais ampla publicidade da decisão anterior, com as devidas comunicações aos sindicatos, conforme Id. 120793590, evitando qualquer surpresa quando da análise do mérito, já que os interessados se encontravam cientes da existência de demanda envolvendo



descumprimento contratual por parte da AGROCAN.

Note-se que igualmente pontual foi a decisão proferida em sede de Agravo de Instrumento (id 127280885), na medida em que conferiu ao Autor da Revisional efetuar o pagamento nos moldes requeridos, limitando-se a decisão ao período de validade da decisão interlocutória Agravada, que *in casu*, estava restrita a uma safra, a qual se findou no último mês de março.

Com o mesmo cuidado, a presente sentença una está sendo proferida agora, no período de entressafra, para evitar danos aos trabalhadores que, como esclarecido, encontravam-se cientes, da inobservância da parte Autora quanto as obrigações pactuadas ao longo da vigência do arrendamento.

Um aspecto que foi bastante mencionado neste feito foi a função social da empresa e da preservação do direito dos trabalhadores da região. E, acerca disso, é necessário ter em mente de que a descontinuidade da Autora pelo descumprimento contratual não implica encerramento do parque industrial da ré/Recuperanda, mas sim abrirá o campo de negociação para que outros terceiros interessados e igualmente capacitados possam apresentar-se e, constatada a viabilidade, assumir a operação, cumprindo integralmente com as obrigações nos moldes que forem ajustadas, recaindo sobre a Recuperanda a obrigação na apresentação de terceiros interessados viáveis.

Em contrapartida, considerando que a AGROCAN entende pela inviabilidade do arrendamento na forma originária, alegando que a atual situação só lhe fez acumular prejuízos até o momento, sua saída da condição de arrendatária lhe retirará o fardo de garantir o funcionamento da atividade empresarial que não lhe traz benefícios e, eventualmente, dar início a nova operação sem o desgaste e ônus da relação existente.

No mais, as presentes ações são julgadas em conjunto por força da conexão, haja vista que o êxito de uma significa o insucesso de outra e vice-versa. O fundamento desenvolvido na presente decisão a ambos os processos aproveitam.

Considerando que a Ação em que se busca o reconhecimento da renovação automática do contrato, com revisão de cláusulas contratuais restou acolhida e consequentemente acolhidos todos os demais pedidos derivados e subsidiários formulados, e restando demonstrada a inadimplência contratual, inexistindo vínculo legal vigente que justifique a permanência da Agrocan/ré da Ação de Despejo, nas terras da Arrendante/ Recuperanda a desocupação do imóvel arrendado e sua devolução para a posse da Recuperada / Autora da Ação de Despejo é algo que se impõe, senão vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - INADIMPLÊNCIA CONTRATUAL - PAGAMENTO - NÃO COMPROVADO - ÔNUS DE QUEM ALEGA - NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA - DESNECESSIDADE - DESPEJO - CABIMENTO. - É ônus do arrendatário a comprovação do pagamento dos aluguéis, só se eximindo de sua responsabilidade pelo pagamento total da dívida com a exibição dos documentos comprobatórios da quitação - No arrendamento rural, conforme o Estatuto da Terra, a notificação prévia para retomada do imóvel é desnecessária tratando-se de inadimplemento por parte do arrendatário - É possível a rescisão dos contratos e o despejo com a consequente desocupação do imóvel em razão da inadimplência do contratante.

(TJ-MG - AC: 10621180018494002 MG, Relator: Evandro Lopes da Costa Teixeira, Data de Julgamento: 21/07/2020, Data de Publicação: 27/07/2020)

Por fim, não há se falar na aplicação do art. 77 parágrafo 2º CPC já que após a decisão cautelar houve modificação em sede de Agravo .

DISPOSITIVO



Em face de todo o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta:

- 1- Em relação ao **processo nº 0132218-23.2021.8.17.2001**, **JULGO IMPROCEDENTE** os pedidos formulados na **Ação Revisional**, extinguindo o processo com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC.
- 2- Em relação ao **processo nº 0037360-63.2022.8.17.2001**, **JULGO PROCEDENTE** a **Ação de Despejo**, ante o encerramento da relação contratual de arrendamento celebrado, ordenando-se a desocupação voluntária do imóvel no prazo de quinze dias, em desfavor da ré e/ou de quem o estiver ocupando sob pena de despejo compulsório, extinguindo o processo com resolução de mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do CPC.

Condeno ainda a parte autora da Ação Ordinária que também é ré na Ação de Despejo ao pagamento das custas processuais de ambos os processos e honorários advocatícios, estes no importe de 10 % do valor atribuído à causa em cada um dos processos acima citados, nos moldes do art. 85 (caput), §2º, do NCPC.

P.R.I. Transitada em julgado, expeça-se mandado consignando-se prazo de 15 dias para desocupação voluntária, sob pena de despejo compulsório ao final, independente de nova conclusão.

Se interposto recurso de apelação, intime-se a parte adversa para apresentar contrarrazões e, após, remetam-se os autos ao E. Tribunal de Justiça.

Advirto às partes que a oposição de embargos declaratórios, apenas com a finalidade de rediscutir os fundamentos da sentença, será considerada como conduta meramente protelatória e acarretará as sanções cabíveis (art.1.026, §2º, do CC/2015).

Oficie-se com urgência o relator do Agravo de Instrumento proferido nos Autos da Ação Revisional.

Ciência ao Administrador Judicial e ao Representante Ministerial.

Ao final, arquivem-se.

Recife, 05 de maio de 2023

Valéria Maria Santos Máximo

Juíza de Direito

