



Número: **0132218-23.2021.8.17.2001**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Câmara Cível - Recife**

Órgão julgador: **Gabinete do Des. Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima (1ª CC)**

Última distribuição : **02/08/2023**

Valor da causa: **R\$ 35.976.115,96**

Processo referência: **0132218-23.2021.8.17.2001**

Assuntos: **Arrendamento Rural**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
COOPERATIVA DO AGRONEGOCIO DA CANA-DE-ACUCAR - AGROCAN (APELANTE)	ALESSANDRO CHRISTIAN DA COSTA SILVA (ADVOGADO(A)) AYRTON PEDROSA D ALBUQUERQUE MELLO NETO (ADVOGADO(A)) TANEY QUEIROZ E FARIAS (ADVOGADO(A)) CAIO CAVALCANTI MELLO DE PAULA (ADVOGADO(A))
USINA PUMATY S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL (APELADO)	CARLOS GUSTAVO RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A)) PAULO ANDRE RODRIGUES DE MATOS (ADVOGADO(A))
MARCELO PAES BARRETO DE ALMEIDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
PAULO ROBERTO DE SOUZA JUNIOR (TERCEIRO INTERESSADO)	
Coordenação das Procuradorias Cíveis (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	
Coordenação da Central de Recursos Cíveis (FISCAL DA ORDEM JURÍDICA)	

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
30026999	25/10/2023 12:17	Acórdão	Decisão\Acórdão
29076280	25/10/2023 12:17	Voto do Magistrado	Voto
29076276	25/10/2023 12:17	Relatório	Relatório (outros)
29076281	25/10/2023 12:17	Ementa	Ementa



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário

1ª Câmara Cível - Recife

- F:()

Processo nº **0132218-23.2021.8.17.2001**

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

APELADO: USINA PUMATY S/A EM RECUPERACAO JUDICIAL

INTEIRO TEOR

Relator:
FABIO EUGENIO DANTAS DE OLIVEIRA LIMA

Relatório:

APELAÇÕES CÍVEIS N° 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N° 0011118-85.2023.8.17.9000

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial



RELATÓRIO

1. A **AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR** e a **USINA PUMATY S.A**, empresa em recuperação judicial, firmaram, em 29.09.2014, contrato de arrendamento, tendo por objeto o Parque Industrial da Usina Pumaty, arrendante, com a finalidade da **AGROCAN – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar**, arrendatária, explorar as atividades industriais e comerciais no segmento sucroalcooleiro, pelo prazo de 2 anos, com previsão de término para o final da moagem da safra 2015/2016.

2. Em 03.09.2015, as partes contratantes ajustaram a alteração do prazo de vigência do arrendamento para 8 anos, definindo que o seu termo dar-se-ia com o final da moagem da safra 2021/2022.

3. O contrato de arredamento definiu o preço e as condições de pagamento nos seguintes termos: **(a)** parcela fixa no percentual de 4% (quatro por cento) da receita bruta auferida pela **ARRENDATÁRIA** com a produção de açúcar e etanol na unidade fabril arrendada; **(b)** parcela variável, equivalente ao total da sobra líquida de caixa e equivalente de caixa, apurada conforme o Pronunciamento Técnico CPC 03 (método indireto), ao final de cada exercício social; **(c)** na eventualidade de pagamento de subvenção ou qualquer outro tipo de incentivo governamental à atividade sucroalcooleira que tenha como fato gerador o desenvolvimento da atividade industrial no parque arrendado pela **ARRENDATÁRIA**, ainda que esta venha ser a beneficiada.

4. Em 16.05.2019, a **AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR**, firme em laudo econômico-financeiro elaborado pela empresa **RS LEÃO CONSULTORIA**, notifica a **USINA PUMATY S.A** propondo a revisão do contrato de arrendamento, visando ao seu equilíbrio econômico-financeiro.

5. Mais especificamente pretende: **(a)** reduzir a parcela fixa do arrendamento para 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza; **(b)** a exclusão da parcela variável; **(c)** a exclusão do pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo e **(d)** estender o prazo de vigência do arrendamento até a safra de 2044/2045.

6. A partir da notificação acerca da elaboração do laudo técnico pela empresa **RS LEÃO CONSULTORIA**, a **AGROCAN** passou a efetuar os pagamentos em desacordo com o ajustado originalmente, seguindo a forma proposta pelo citado laudo.

7. Em 20.07.2021, a Usina Pumaty notifica extrajudicialmente a **AGROGAN** concedendo o direito de preferência para



a renovação do contrato de arrendamento nas mesmas condições da proposta encaminhada por terceiro – no caso, o Grupo Farias. Em 11.11.2021, advogando a proximidade do término do contrato de arrendamento, a Usina Pumaty promove nova notificação, pugnando pela desocupação voluntária do seu Parque Industrial. Concluída a safra 2021/2022, a Usina Pumaty enviou nova notificação, recepcionada pela AGROCAN em 10.03.2022, noticiando o término da vigência do contrato de arrendamento.

8. Na sequência, a AGROCAN ajuíza ação revisional pretendendo, em primeiro plano, declaração judicial da renovação do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 22 do Decreto n. 59.566/66 e do artigo 95, IV, da Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra), sob a alegação da ineficácia da notificação extrajudicial enviada pela Usina Pumaty em 20.07.2021.

9. Neste particular, sustenta, em síntese apertada, que a proposta do Grupo Farias, que reproduz os termos e as condições do arrendamento firmado entre as partes, não guarda a característica da sinceridade, na medida que é economicamente inviável, conforme assentado no laudo técnico elaborado pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, e para além da sua insinceridade, a notificação não teria sido instruída com cópia autêntica da proposta.

10. Em segundo plano, a AGROCAN pretende a modificação das cláusulas do contrato de arrendamento para **(i)** reduzir a parcela fixa do arrendamento para 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza; **(ii)** excluir a parcela variável e pagamento de eventual subvenção ou qualquer tipo de incentivo governamental. Quer, ainda, estender o prazo de vigência do arrendamento até a safra de 2044/2045, firme no laudo econômico-financeiro elaborado pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, que teria concluído pela inviabilidade da operação nos moldes pactuados, tudo a revelar a excessiva onerosidade.

11. Acrescenta que a revisão tanto mais se impõe porque a proposta apresentada não sofreu resistência ou oposição técnica da Usina Pumaty, sendo certo que, desde 16.05.2019, vem pagando o preço nos termos da alteração proposta, gerando a legítima expectativa de que ter-se-ia operado a modificação das condições e formas de pagamento em razão do instituto da *supressio*.

12. Subsidiariamente, pugna pela declaração de nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento da indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, consoante o que dispõe os incisos I e IV do artigo 13 e 25, ambos do Decreto 59.566/66, bem como seja garantido o direito de retenção até a últimação das compensações.

13. No curso da ação revisional, a USINA PUMATY S.A ajuizou ação de despejo contra a AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR, visando a declaração judicial da rescisão do contrato



de arrendamento firmando em 29.09.2014, sob o argumento do encerramento do seu prazo de vigência, cujo termo final ocorreu em 25.02.2022 (término do ano-safra 2021/2022).

14. Destaca, ainda, a inadimplência reiterada da AGROCAN, que, para além de não prestar as informações contábeis voltadas à definição da parte variável do preço, resolveu, *sponte sua*, pagar a parte fixa do preço no percentual de 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza, levando a que o passivo alcançasse a quantia de 20 milhões de reais.

15. Após o processamento, o juiz de primeiro grau sentenciou conjuntamente a ação de despejo nº 0037360-23.2022.8.17.2001 e a ação revisional nº 0132218-23.2021.8.17.2001, julgando procedente a ação de despejo, determinando a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 (quinze dias), condicionando a expedição do respectivo mandado, contudo, ao trânsito em julgado da sentença, e, via de consequência, julgou improcedentes os pedidos formulados na ação revisional.

16. Irresignada, USINA PUMATY S.A. interpôs recurso de apelação, pugnando pela reforma parcial da sentença apenas para afastar a exigência de se aguardar o trânsito em julgado para expedição do mandado de despejo, ao argumento de que o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e art. 58 da Lei nº 8.245/91, estabelecem, respectivamente, que não terão efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas nos processos envolvendo litígios entre proprietários e arrendatários rurais, e que os recursos interpostos contra as sentenças proferidas nas ações de despejo terão efeito somente devolutivo.

17. Concomitantemente à interposição do recurso de apelação, a Usina Pumaty formulou pedido de atribuição de efeito suspensivo ativo para que fosse autorizada a expedição do mandado de desocupação voluntária independentemente do trânsito em julgado da sentença.

18. Por decisão monocrática, o Exmo. Des. Bartolomeu Bueno de Freitas Moraes, na condição de substituto desta relatoria, concedeu a tutela pretendida no incidente autuado sob o nº 0011118-85.2023.8.17.9000 para admitir o cumprimento imediato da sentença recorrida, independentemente do respectivo trânsito em julgado. Essa decisão foi posteriormente revogada por decisão de lavra do Exmo. Des. Agenor Ferreira de Lima Filho, que manteve, em caráter provisório, a eficácia do capítulo da sentença que condicionou a expedição do mandado de despejo ao trânsito em julgado da sentença.

19. Contra essa segunda decisão foi interposto agravo interno pela USINA PUMATY S.A., ainda pendente de julgamento.



20. Igualmente irresignada com a sentença, a AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR interpôs recurso de apelação, querendo a anulação da sentença por ter sido proferida em julgamento antecipado sem a produção de prova pericial requerida. Pede, subsidiariamente, a reforma da sentença para que seja julgada procedente a ação de revisão contratual e, como consequência direta, requer seja julgada improcedente a ação de despejo ajuizada pela USINA PUMATY S.A.

21. É o relatório conjunto da ação de despejo nº 0037360-63.2022.8.17.2001 e da ação revisional nº 0132218-23.2021.8.17.2001, bem como do agravo interno no pedido de efeito suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000.

22. Inclua-se em pauta para julgamento presencial.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator

Voto vencedor:



APELAÇÕES CÍVEIS N° 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N° 0011118-85.2023.8.17.9000

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial

VOTO

1. O Novo Código Civil confere aos contratos um sentido social. A propósito, o art. 421 dispõe que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Abandonou-se, portanto, a função individualista dos contratos privados para prevalecer - com razoabilidade - o imperativo da sua socialidade, na expressão de Miguel Reale.

2. Essa flexibilização vinda com o Código Civil, que possibilita a intervenção judicial nos contratos, tem sua incidência voltada principalmente aos contratos de maior interesse social. Na hipótese dos autos, a relação jurídica entre as partes tem natureza estritamente empresarial, de modo que a possibilidade de controle judicial é mais restrita do que em outros setores do Direito Privado, devendo prevalecer os princípios da livre iniciativa e autonomia da vontade. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE (PACTA SUNT SERVANDA) E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS (INTER ALIOS ACTA). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente



praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro. 2. **O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.** 3. **Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.** 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1409849/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 05/05/2016).

3. Em outros termos, a intervenção judicial para modificar ou afastar a incidência das cláusulas estabelecidas em contratos celebrados entre empresas privadas, nos quais não se pode presumir a hipossuficiência de uma das partes perante a outra, deve ser medida excepcional a ser adotada apenas em hipóteses expressamente autorizadas em lei, sob pena de indevida interferência do Estado na autonomia privada dos contratantes. Busca-se preservar, com isso, a força vinculante dos contratos e a liberdade negocial, valores que são caros ao Direito Privado como um todo, e que atingem a sua máxima expressão nos contratos empresariais que se presumem paritários (art. 421-A do Código Civil).

4. A excepcional possibilidade de o Poder Judiciário revisar cláusulas em contratos que ostentem a característica da paridade negocial somente se legitima nas hipóteses em que, tratando-se de contrato unilateral, esteja presente a onerosidade excessiva da prestação (art. 480 do Código Civil), ou, em contratos bilaterais - como é o caso do contrato de arrendamento rural - se sobrevier acontecimento imprevisível e/ou extraordinário com reflexos diretos no equilíbrio econômico-financeiro do contrato (art. 317 e 478 do Código Civil).

5. Anote-se, neste particular, que a causa de pedir deduzida na inicial é a de que a onerosidade excessiva decorreria dos próprios termos do contrato na forma como originalmente pactuado. O alegado desequilíbrio contratual supostamente existiria desde a origem, já que, de acordo com o que alega a arrendatária, a forma de remuneração devida à USINA PUMATY S.A. pelo uso do seu imóvel seria inviável do ponto de vista econômico-financeiro.

6. Percebe-se, então, que a AGROCAN aponta a quebra do sinalagma genético do contrato - compreendida como a desproporção entre as obrigações assumidas por cada uma das partes contratantes no momento da celebração do negócio jurídico - como fundamento a justificar o seu pedido revisional. A ordem jurídica, contudo, não admite a revisão de contratos bilaterais e paritários com base na simples desproporção da prestação de uma das partes em relação à do outro contratante. A quebra do sinalagma genético, nesse tipo de contrato, somente possui relevância nos casos em que se pleiteia a anulação do negócio jurídico em razão da inexperiência do contratante e a situação



de premente necessidade (lesão), ou a caracterização de estado de perigo, o que não é a hipótese dos autos.

7. É a quebra do sinalagma *funcional*, isto é, aquela decorrente de alteração posterior na situação fática que torne excessivamente onerosa a prestação de uma das partes, que autoriza a intervenção judicial para reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. E essa alteração fática deve decorrer de evento imprevisível, já que o Código Civil adotou a teoria da imprevisão em seus arts. 317 e 478.

8. Como, no caso, não houve sequer alegação da ocorrência de algum acontecimento imprevisível ou de consequências imprevisíveis que tivesse repercutido no contrato de modo a retirar-lhe o equilíbrio, não há como acolher o pedido revisional formulado pela AGROCAN, já que essa circunstância é condição essencial à repactuação do contrato pela via judicial.

9. Convém ressaltar que ambas as litigantes são pessoas jurídicas experientes nos seus respectivos ramos de atuação, não podendo ser presumida a hipossuficiência ou, ainda, a inexperiência de uma ou de outra. Pelo contrário, a presunção é a de que os termos do negócio jurídico foram acordados entre as partes em condições de igualdade, no exercício da sua autonomia privada, permitindo supor que ambas possuíam pleno conhecimento das cláusulas contratuais, do impacto financeiro decorrente do cumprimento do contrato, bem como das consequências do seu inadimplemento. Nesse contexto, é possível afirmar que tanto a forma de cálculo da parcela fixa quanto a da parcela variável eram de conhecimento da AGROCAN previamente à assinatura do contrato e que a cooperativa, mesmo conhecendo de antemão as cláusulas que agora acusa de iniquidade, aquiesceu com o seu pagamento. Deve, portanto, se sujeitar ao cumprimento do contrato.

10. Não se olvide que, no contexto dos contratos empresariais, o simples fato de uma das partes se arrepende do negócio firmado ou verificar *a posteriori* que o cumprimento da sua prestação lhe traria prejuízos de ordem financeira não é suficiente para justificar a revisão forçada do contrato pela via judicial. O ordenamento jurídico não admite a revisão de contratos paritários com base no único argumento de o contratante, após o início da execução do contrato, ter percebido que fez um mau negócio. Ao celebrar um contrato desse porte, com assunção de obrigações de valor considerável, cada parte deverá analisar, ainda na fase pré-contratual, todos os riscos inerentes ao cumprimento ao contrato e avaliar a sua viabilidade econômico-financeira, a fim de evitar se comprometer a uma obrigação que não terá condições de adimplir.

11. Por esse motivo, deve ser mantida a sentença no capítulo em que julgou improcedentes os pedidos apresentados na ação revisional.



12. Esse fundamento é também suficiente para a rejeição da alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa em razão da não oportunização de produção de prova técnica, já que a perícia judicial, enquanto providência voltada a encontrar uma forma de remuneração que corrigisse o alegado desequilíbrio econômico-financeiro do contrato de arrendamento, se revela desnecessária quando se parte da premissa de que inexistente fundamento jurídico que ampare o pleito revisional.

13. Decidida a questão relativa ao pedido de revisão contratual, cumpre analisar a alegação de que a USINA PUMATY S.A. teria aceitado tacitamente receber os pagamentos a menor após ser notificada pela AGROCAN acerca da elaboração do laudo técnico pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, e se esse comportamento caracterizaria o instituto da *supressio*, com a extinção do direito da credora de exigir o cumprimento da obrigação da forma originalmente pactuada.

14. O fenômeno da *supressio* pode ser conceituado como sendo a supressão de um direito ou de uma posição jurídica pelo seu não exercício pelo titular durante determinado período de tempo. Seu conceito se assemelha com os institutos da prescrição e da decadência, com a sensível distinção de que não existe um prazo previamente definido para que esteja caracterizada, devendo a sua ocorrência ser analisada a partir do comportamento das partes no caso concreto à luz da boa-fé objetiva, vedando-se o comportamento contraditório.

15. No caso, a apelante afirma que a USINA PUMATY S.A., ao receber sem oposição os pagamentos devidos pelo contrato de arrendamento rural na forma proposta pelo parecer elaborado pela RS LEÃO CONSULTORIA, teria, com o seu comportamento, anuído tacitamente com os termos do laudo, derogando-se as cláusulas contratuais até então vigentes.

16. Todavia, do que consta dos autos, embora a USINA PUMATY não tenha respondido imediatamente o ofício que lhe fora encaminhado em maio de 2019 pela AGROCAN dando-lhe ciência da suposta necessidade de se restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, não é possível extrair que a credora, com o seu comportamento, teria aceitado tacitamente a proposta de repactuação da forma de pagamento pelo arrendamento do seu imóvel.

17. Primeiro, porque, conforme relatado pelo administrador judicial da USINA PUMATY S.A., a AGROCAN viria descumprindo a sua obrigação contratual de informar o seu faturamento durante a vigência do contrato, de modo a impedir que a credora pudesse apurar o valor realmente devido. Assim, até que a AGROCAN apresentasse as informações relativas ao seu faturamento bruto, o que ocorreu somente em 05.04.21, a USINA PUMATY S.A. estava impossibilitada de aferir se os pagamentos feitos até então estavam ou não em desacordo com o contrato, não podendo se falar, em razão disso, em aceitação tácita dos pagamentos feitos a menor durante esse período.



18. Segundo, porque há notícia de que foi instaurada audiência de conciliação realizada por videoconferência em 24 de novembro de 2020 entre AGROCAN e a USINA PUMATY S.A., na presença da juíza responsável pela condução do processo de recuperação judicial, não tendo as partes chegado a um consenso quanto à forma de pagamento, o que evidencia a discordância da USINA PUMATY S.A. com os termos do laudo.

19. Terceiro, importante pontuar que, tão logo tenha sido apresentada a documentação faltante pela AGROCAN e colhido o parecer do administrador judicial em janeiro de 2022, dando conta de indicar a existência de crédito em favor da USINA PUMATY S.A. da ordem de R\$ 12.987.282,81 (doze milhões, novecentos e oitenta e sete mil, duzentos e dois reais e oitenta e um centavos) em razão dos pagamentos feitos a menor ao longo da vigência do contrato, foi ajuizada ação de cobrança pela USINA PUMATY S.A. em março de 2022 no intuito de reaver os valores remanescentes, tombada sob o NPU 0033596-69.2022.8.17.2001.

20. Não se afiguram presentes, portanto, os requisitos necessários à caracterização da *supressio*, por não ter havido aceitação tácita da forma de pagamento proposta pela arrendatária, não podendo se falar, por isso, em derrogação das cláusulas contratuais em razão do comportamento das partes.

21. Superadas essas questões, a apelante defende a reforma da sentença para que seja declarada a renovação automática do contrato em razão da nulidade da notificação enviada pela USINA PUMATY dando conta da existência de proposta de terceiro para assumir o contrato de arrendamento.

22. Sobre o assunto, a Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra) dispõe, em seu art. 95, IV, que o contrato de arrendamento rural se considera automaticamente renovado após o término do seu prazo de vigência, salvo se o arrendador, nos seis meses anteriores ao fim do prazo, notificar o arrendatário acerca do recebimento de proposta de terceiro. Nesse caso, o arrendatário terá preferência à renovação em igualdade de condições, ou seja, desde que aceite aderir aos termos da proposta.

23. No caso, a USINA PUMATY S.A. comprovou ter enviado notificação extrajudicial à AGROCAN dando-lhe ciência da oferta de terceiro interessado em assumir o arrendamento do imóvel após o término da vigência do contrato, dentro do prazo a que se refere o mencionado dispositivo legal. Anote-se, aliás, que a proposta encaminhada pelo terceiro – no caso, o Grupo Farias – demonstra o seu interesse em assumir o arrendamento nos mesmos termos do contrato celebrado entre a AGROCAN e a USINA PUMATY S.A., inclusive no que diz respeito à forma de pagamento.



24. Por outro lado, a AGROCAN vem reiterando ao longo de todo o trâmite do processo que discorda das cláusulas do contrato de arrendamento e vem buscando a todo tempo modificá-las, o que torna evidente a sua indisposição em cobrir a oferta do terceiro interessado em igualdade de condições, perdendo, por isso, o direito à renovação do contrato.

25. Não se olvide, aliás, que o confessado inadimplemento do contrato de arrendamento pela arrendatária é condição impeditiva da renovação contratual, acarretando, ao revés, a sua rescisão. Como regra de princípio, o arrendatário inadimplente não possui direito à renovação do contrato, não sendo possível obrigar o proprietário do imóvel a permanecer indefinidamente vinculado a negócio jurídico quando a outra parte descumpra de forma reiterada a sua prestação.

26. Nesse contexto, irrelevante perquirir se a proposta elaborada pelo Grupo Farias foi feita de forma insincera ou se fruto de simulação. É que, ainda que a proposta fosse nula ou se nenhuma proposta houvesse, a AGROCAN não teria direito à renovação contratual após o encerramento do prazo de vigência do contrato pela simples circunstância do seu inadimplemento, que é fato incontroverso.

27. Por tudo isso, sem razão a apelante quanto ao pedido de reconhecimento da renovação automática da vigência do contrato.

28. Por fim, quanto ao pedido de declaração de nulidade da cláusula contratual que estabeleceu a renúncia ao direito retenção do imóvel até o pagamento de indenização, verifico que a sentença recorrida enfrentou bem a questão ao aplicar ao caso o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“a cláusula que estipula a não-indenizabilidade das benfeitorias úteis ou necessárias 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. 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”* (REsp 1.610.464/PE, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 01.02.2021).

29. As circunstâncias fáticas do precedente citado se amoldam com perfeição à hipótese sob julgamento, e a conclusão a que chegou o Superior Tribunal de Justiça prestigia os princípios da autonomia privada e da força vinculante dos contratos, que, como já exposto neste voto, alcançam a sua máxima expressão nos contratos empresariais celebrados entre pessoas jurídicas em igualdade de condições.

30. A norma legal que estabelece o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como



estabelece o direito de retenção, pode ser derogada pela vontade das partes, notadamente quando não caracterizada a situação de hipossuficiência do arrendatário perante o arrendador. Assim, perfeitamente válida e eficaz a cláusula inserida em contrato paritário que estabelece a renúncia ao direito de retenção.

31. Por todo o exposto, tenho como insuscetível de reforma a sentença que julgou improcedente a ação revisional.

32. Passo, na sequência, ao julgamento o mérito do recurso de apelação interposto nos autos da ação de despejo, que tem por objeto, unicamente, a reforma do capítulo da sentença que, a despeito de ter julgado procedente a ação de despejo, somente autorizou a expedição do respectivo mandado após o trânsito em julgado.

33. Pois bem.

34. Cuida-se, na origem, de ação de despejo de imóvel rural, fundada no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e no Decreto nº 59.566/66.

35. Neste contexto, advoga a Usina Pumaty que o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e art. 58 da Lei nº 8.245/91, estabelecem, respectivamente, que não terão efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas nos processos envolvendo litígios entre proprietários e arrendatários rurais, e que os recursos interpostos contra as sentenças proferidas nas ações de despejo terão efeito somente devolutivo.

36. Sem razão, neste particular, o apelante.

37. Primeiro porque a ação de despejo por descumprimento de obrigação assumida em arrendamento rural não está sujeita ao regime da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

38. Depois, o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) foi revogado pelo Código de Processo Civil de 1973, conforme assentado pelo Superior Tribunal de Justiça, órgão que tem por função constitucional uniformizar a interpretação do direito federal, in verbis:

"Arrendamento Rural. Ação de Despejo. Apelação. Efeitos. Mandado de Segurança impetrado com o objetivo de emprestar efeito suspensivo ao agravo de instrumento. Presentes



os requisitos do *fumus boni iuris* e do dano irreparável, é de conceder-se a segurança para emprestar efeito suspensivo ao agravo interposto. **Precedente do STJ quanto à revogação do art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra em face da sistemática do Código de Processo Civil.** Recurso ordinário provido" (RMS 3.705-3/MS (DJ 5.9.94, Ministro Barros Monteiro).

"Apelação. **Despejo. Imóvel rural. Efeito suspensivo.** A apelação de sentença de despejo de imóvel rural segue o regime recursal do CPC e tem ambos os efeitos. Mandado de segurança deferido, para estender efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto contra a decisão que recebera a apelação apenas no efeito devolutivo" (RMS 6.039-SP (DJ 27.11.95), Ministro Ruy Rosado de Aguiar).

"Processo Civil. **Despejo de imóvel rural. Apelação. Efeitos.** Art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64). Art. 520, CPC. Conclusão do "VI ENTA". Recurso Provido. - Como assentou o "VI Encontro Nacional dos Tribunais de Alçada" (conclusão nº 54, Belo Horizonte, 1983), **'nas causas de procedimento sumaríssimo do art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra, o recurso dever ser recebido em ambos os efeitos, por força da sistemática do atual Código de Processo Civil'**. (RMSs 3.268-0/MS (DJ 16.5.94), 3.895-5/MS (DJ 30.5.94) e 4.621-4/SP (DJ 29.8.94).

39. Acontece que, ao condicionar a expedição do mandado de desocupação voluntária ao trânsito em julgado da sentença que julgou procedente a ação de despejo, o juiz de primeiro grau acabou, ao fim e ao cabo, dando uma extensão ao efeito suspensivo que não lhe cabia funcionalmente.

40. De fato, a suspensão dos efeitos da sentença da forma como determinada pelo juiz *a quo* tem repercussão para além do efeito da apelação, atingindo, de igual forma, o efeito de eventuais recursos especial e extraordinário, os quais, por força de lei, não possuem efeito suspensivo automático. Afinal, o juiz sentenciante não condicionou a expedição do mandado de despejo ao julgamento da apelação, mas ao trânsito em julgado da sentença, que somente ocorrerá após o julgamento de todos os recursos, inclusive daqueles que vierem a ser dirigidos aos tribunais superiores.

41. Acentua o emérito professor pernambucano, Leonardo Carneiro da Cunha, que "o juiz de primeira instância não tem competência para exercer o juízo de admissibilidade da apelação. Por isso mesmo, também não tem competência para agregar efeito suspensivo à apelação" (CUNHA, Leonardo Carneiro da. Código de Processo Civil Comentado. 1ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2023. p. 1542) *Mutatis mutandis*, não pode atribuir efeito suspensivo aos recursos interpostos contra o acórdão que julgar a apelação. Admitir a suspensão dos efeitos da sentença até o seu trânsito em julgado, como o fez o juiz *a quo*, significaria admitir que o juiz sentenciante tenha o poder de atribuir efeito



suspensivo a toda a cadeia de recursos que se sucederem à sentença, quando essa análise deveria caber, individualmente, a cada órgão julgador responsável pela admissibilidade dos recursos, por decisão do relator ou do colegiado.

42. Há que se ponderar, por fim, que a discussão em torno do efeito em que devem ser recepcionadas as apelações, tanto a apresentada na ação revisional quanto na ação despejo, resta esvaziada com o julgamento perante a Câmara Cível. É dizer, o julgamento da apelação prejudica o debate acerca da concessão de efeito suspensivo ao recurso, que somente possui relevância enquanto ainda pendente o seu julgamento.

43. Por todo o exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO à apelação da AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR e DAR PROVIMENTO à apelação da USINA PUMATY S.A para afastar a exigência do trânsito em julgado da sentença para expedição do mandado de despejo.

44. Todavia, considerando que, conforme noticiado em petição de ID 29436497, o período da moagem da cana-de-açúcar da safra 2022/2023 está prestes a se iniciar, e que a AGROCAN, enquanto arrendatária do parque industrial da USINA PUMATY S.A., mantém vínculos contratuais com diversos produtores locais que dependem do funcionamento da usina para escoar a sua produção, tenho por certo que o seu despejo imediato tão logo seja publicado o acórdão poderá causar grave insegurança jurídica na região e prejudicar sobremaneira inúmeras famílias de pequenos e médios produtores rurais, sendo prudente que a ordem de despejo seja efetivada somente após encerrado o período de moagem da atual safra.

45. Essa determinação está em consonância com o disposto no art. 95, I, da Lei nº 4.504/64, que, objetivando evitar a interrupção da colheita em curso e, com isso, evitar prejuízos maiores ao produtor rural, estabelece que os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, prorrogando-se os prazos no caso de retardamento da colheita por motivo de força maior.

46. Assim, embora não se possa falar em colheita no presente caso, pois o contrato de arrendamento rural em questão não tem por objeto o plantio da cana de açúcar, mas sim a moagem da safra, é possível aplicar o dispositivo por analogia para que se evite que o despejo súbito da arrendatária cause prejuízos excessivos a ela própria e aos fornecedores que dela dependem, postergando-se o despejo para após o encerramento do atual período de moagem da cana-de-açúcar.

47. Por tudo isso, apesar do julgamento de procedência do recurso de apelação da USINA PUMATY S.A. para que seja afastada a exigência de se aguardar o trânsito em julgado, **a expedição do mandado de despejo da**



AGROCAN fica condicionada ao término período da moagem da safra 2023/2024.

48. Fica prejudicado o agravo interno interposto no pedido de efeito suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000.

49. Ante o improvimento da apelação da AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR , impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na sentença de 10% para 15% do valor atualizado da causa, tanto na ação revisional, quanto na ação de despejo, nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015.

É como voto.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator

Demais votos:

Ementa:

APELAÇÕES CÍVEIS Nº 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO Nº 0011118-85.2023.8.17.9000



ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial

EMENTA: DIREITO CIVIL, EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E AÇÃO DE DESPEJO. JULGAMENTO CONJUNTO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CELEBRAÇÃO POR DUAS PESSOAS JURÍDICAS. PARIDADE NEGOCIAL. PEDIDO DE REVISÃO COM BASE EM QUEBRA DO SINALAGMA GENÉTICO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE E IMPREVISÍVEL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SUPRESSIO. NÃO OCORRÊNCIA. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS. LIVRE PACTUAÇÃO PELAS PARTES. VALIDADE. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO DE APELAÇÃO CONTRA SENTENÇA DE AÇÃO DE DESPEJO. DEBATE ACERCA DA EXISTÊNCIA DE EFEITO SUSPENSIVO AUTOMÁTICO. PERDA DO OBJETO. JULGAMENTO DO RECURSO. CONCESSÃO DO EFEITO SUSPENSIVO PELO JUIZ A TODOS OS RECURSOS FUTUROS. IMPOSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA PRIVATIVA DE CADA TRIBUNAL. EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO APÓS O PERÍODO DE MOAGEM. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 95, I, DA LEI Nº 4.504/64.

1. A intervenção judicial para modificar ou afastar a incidência das cláusulas estabelecidas em contratos celebrados entre empresas privadas, nos quais não se pode presumir a hipossuficiência de uma das partes perante a outra, deve ser medida excepcional a ser adotada apenas em hipóteses expressamente autorizadas em lei, sob pena de indevida interferência do Estado na autonomia privada dos contratantes. Busca-se preservar, com isso, a força vinculante dos contratos e a liberdade negocial, valores que são caros ao direito privado como um todo, e que atingem a sua máxima expressão nos contratos empresariais que se presumem paritários (art. 421-A do Código Civil).

2. A excepcional possibilidade de o Poder Judiciário revisar cláusulas em contratos bilaterais que ostentem a característica da paridade negocial somente se legitima nas hipóteses em que sobrevier acontecimento imprevisível e/ou extraordinário com reflexos diretos no equilíbrio econômico-financeiro do contrato (art. 317 e 478 do Código Civil). Nesse contexto, a quebra do sinalagma genético do contrato, compreendida como a desproporção entre as obrigações assumidas por cada uma das partes contratantes no momento da celebração do negócio jurídico, não



autoriza a revisão de contratos bilaterais e paritários.

3. Não havendo demonstração – ou sequer alegação – da ocorrência de acontecimento imprevisível ou de consequências imprevisíveis com repercussão no contrato de modo a retirar-lhe o equilíbrio, com quebra do sinalagma funcional, deve ser rejeitado o pedido revisional.

4. Não há que se falar em ocorrência do fenômeno da *supressio* quando a arrendatária descumpra a sua obrigação contratual de informar o seu faturamento durante a vigência do contrato, sem os quais não é possível aferir se os pagamentos feitos estavam ou não em desacordo com o pactuado, e quando o credor prontamente ajuíza ação de cobrança objetivando receber os valores pagos a menor uma vez apresentada a documentação faltante e emitido parecer pelo administrador judicial.

5. O confessado inadimplemento do contrato de arrendamento pelo arrendatário é condição impeditiva da renovação contratual prevista no art. 95, IV, da Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra), acarretando, ao revés, a sua rescisão. Como regra de princípio, o arrendatário inadimplente não possui direito à renovação do contrato, não sendo possível obrigar o proprietário do imóvel a permanecer indefinidamente vinculado a negócio jurídico quando a outra parte descumpra de forma reiterada a sua prestação. Nesse contexto, irrelevante perquirir se a proposta elaborada por terceiro é fruto de simulação, uma vez que, mesmo se a proposta fosse nula ou se nenhuma proposta houvesse, o arrendatário não teria direito à renovação contratual após o encerramento do prazo de vigência do contrato pela simples circunstância do seu inadimplemento.

6. A cláusula que estipula a não-indenizabilidade das benfeitorias úteis ou necessárias 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. 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. Precedente do STJ.

7. O julgamento da apelação prejudica o debate acerca do efeito suspensivo desse recurso, que somente possui relevância enquanto ainda pendente o seu julgamento.

8. Ao condicionar a expedição do mandado de despejo ao trânsito em julgado, o juiz suspende os efeitos da sentença para além do recurso de apelação, atingindo, de igual forma, o efeito de eventuais recursos especial e extraordinário, os quais, por força de lei, não possuem efeito suspensivo automático. Admitir a suspensão dos efeitos da sentença até o seu trânsito em julgado significaria admitir que o juiz sentenciante tenha o poder de atribuir efeito



suspensivo a toda a cadeia de recursos que se sucederem à sentença, quando essa análise deveria caber, individualmente, a cada órgão julgador responsável pela admissibilidade dos recursos, por decisão do relator ou do colegiado.

9. É possível aplicar por analogia o disposto no art. 95, I, da Lei nº 4.504/64 ao arrendamento rural que tem por objeto a moagem da safra de cana-de-açúcar para que se evite que o despejo súbito da arrendatária durante o período de moagem, causando prejuízos excessivos a ela própria e aos fornecedores que dela dependem, a fim de postergar o despejo para após o encerramento do período da moagem da safra 2023/2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos das Apelações Cíveis nº 0037360-63.2022.8.17.2022 e 0132218-23.2021.8.17.2001 e do Agravo Interno no Pedido de Efeito Suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000, acordam os Desembargadores da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, na conformidade dos votos, notas taquigráficas e demais peças processuais que integram este julgado, por unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO à Apelação nº 0037360-63.2022.8.17.2022, DAR PROVIMENTO à Apelação nº 0132218-23.2021.8.17.2001, e julgar prejudicado do Agravo Interno no Pedido de Efeito Suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000 nos termos do voto do Relator Des. Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator

Proclamação da decisão:

Unanimemente, negou-se provimento à apelação da Agrocan e deu-se provimento ao apelo da Usina Pumaty S.A, ficando prejudicado o agravo interno, tudo nos exatos termos do voto do Des. Relator.



Magistrados: [FREDERICO RICARDO DE ALMEIDA NEVES, JOSUE ANTONIO FONSECA DE SENA, FRANCISCO EDUARDO GONCALVES SERTORIO CANTO, ITABIRA DE BRITO FILHO, FABIO EUGENIO DANTAS DE OLIVEIRA LIMA, RAIMUNDO NONATO DE SOUZA BRAID FILHO]

, 25 de outubro de 2023

Magistrado





APELAÇÕES CÍVEIS N° 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N° 0011118-85.2023.8.17.9000

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial

VOTO

1. O Novo Código Civil confere aos contratos um sentido social. A propósito, o art. 421 dispõe que a liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato. Abandonou-se, portanto, a função individualista dos contratos privados para prevalecer - com razoabilidade - o imperativo da sua socialidade, na expressão de Miguel Reale.

2. Essa flexibilização vinda com o Código Civil, que possibilita a intervenção judicial nos contratos, tem sua incidência voltada principalmente aos contratos de maior interesse social. Na hipótese dos autos, a relação jurídica entre as partes tem natureza estritamente empresarial, de modo que a possibilidade de controle judicial é mais restrita do que em outros setores do Direito Privado, devendo prevalecer os princípios da livre iniciativa e autonomia da vontade. Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO DE ESPAÇO EM SHOPPING CENTER. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO. APLICAÇÃO DO ART. 54 DA LEI DE LOCAÇÕES. COBRANÇA EM DOBRO DO ALUGUEL NO MÊS DE DEZEMBRO. CONCREÇÃO DO PRINCÍPIO DA AUTONOMIA PRIVADA. NECESSIDADE DE RESPEITO AOS PRINCÍPIOS DA OBRIGATORIEDADE (PACTA SUNT SERVANDA) E DA RELATIVIDADE DOS CONTRATOS (INTER ALIOS ACTA). MANUTENÇÃO DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS LIVREMENTE PACTUADAS. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Afastamento pelo acórdão recorrido de cláusula livremente pactuada entre as partes, costumeiramente



praticada no mercado imobiliário, prevendo, no contrato de locação de espaço em shopping center, o pagamento em dobro do aluguel no mês de dezembro. 2. **O controle judicial sobre eventuais cláusulas abusivas em contratos empresariais é mais restrito do que em outros setores do Direito Privado, pois as negociações são entabuladas entre profissionais da área empresarial, observando regras costumeiramente seguidas pelos integrantes desse setor da economia.** 3. **Concreção do princípio da autonomia privada no plano do Direito Empresarial, com maior força do que em outros setores do Direito Privado, em face da necessidade de prevalência dos princípios da livre iniciativa, da livre concorrência e da função social da empresa.** 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1409849/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2016, DJe 05/05/2016).

3. Em outros termos, a intervenção judicial para modificar ou afastar a incidência das cláusulas estabelecidas em contratos celebrados entre empresas privadas, nos quais não se pode presumir a hipossuficiência de uma das partes perante a outra, deve ser medida excepcional a ser adotada apenas em hipóteses expressamente autorizadas em lei, sob pena de indevida interferência do Estado na autonomia privada dos contratantes. Busca-se preservar, com isso, a força vinculante dos contratos e a liberdade negocial, valores que são caros ao Direito Privado como um todo, e que atingem a sua máxima expressão nos contratos empresariais que se presumem paritários (art. 421-A do Código Civil).

4. A excepcional possibilidade de o Poder Judiciário revisar cláusulas em contratos que ostentem a característica da paridade negocial somente se legitima nas hipóteses em que, tratando-se de contrato unilateral, esteja presente a onerosidade excessiva da prestação (art. 480 do Código Civil), ou, em contratos bilaterais - como é o caso do contrato de arrendamento rural - se sobrevier acontecimento imprevisível e/ou extraordinário com reflexos diretos no equilíbrio econômico-financeiro do contrato (art. 317 e 478 do Código Civil).

5. Anote-se, neste particular, que a causa de pedir deduzida na inicial é a de que a onerosidade excessiva decorreria dos próprios termos do contrato na forma como originalmente pactuado. O alegado desequilíbrio contratual supostamente existiria desde a origem, já que, de acordo com o que alega a arrendatária, a forma de remuneração devida à USINA PUMATY S.A. pelo uso do seu imóvel seria inviável do ponto de vista econômico-financeiro.

6. Percebe-se, então, que a AGROCAN aponta a quebra do sinalagma genético do contrato - compreendida como a desproporção entre as obrigações assumidas por cada uma das partes contratantes no momento da celebração do negócio jurídico - como fundamento a justificar o seu pedido revisional. A ordem jurídica, contudo, não admite a revisão de contratos bilaterais e paritários com base na simples desproporção da prestação de uma das partes em relação à do outro contratante. A quebra do sinalagma genético, nesse tipo de contrato, somente possui relevância nos casos em que se pleiteia a anulação do negócio jurídico em razão da inexperiência do contratante e a situação



de premente necessidade (lesão), ou a caracterização de estado de perigo, o que não é a hipótese dos autos.

7. É a quebra do sinalagma *funcional*, isto é, aquela decorrente de alteração posterior na situação fática que torne excessivamente onerosa a prestação de uma das partes, que autoriza a intervenção judicial para reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro do contrato. E essa alteração fática deve decorrer de evento imprevisível, já que o Código Civil adotou a teoria da imprevisão em seus arts. 317 e 478.

8. Como, no caso, não houve sequer alegação da ocorrência de algum acontecimento imprevisível ou de consequências imprevisíveis que tivesse repercutido no contrato de modo a retirar-lhe o equilíbrio, não há como acolher o pedido revisional formulado pela AGROCAN, já que essa circunstância é condição essencial à repactuação do contrato pela via judicial.

9. Convém ressaltar que ambas as litigantes são pessoas jurídicas experientes nos seus respectivos ramos de atuação, não podendo ser presumida a hipossuficiência ou, ainda, a inexperiência de uma ou de outra. Pelo contrário, a presunção é a de que os termos do negócio jurídico foram acordados entre as partes em condições de igualdade, no exercício da sua autonomia privada, permitindo supor que ambas possuíam pleno conhecimento das cláusulas contratuais, do impacto financeiro decorrente do cumprimento do contrato, bem como das consequências do seu inadimplemento. Nesse contexto, é possível afirmar que tanto a forma de cálculo da parcela fixa quanto a da parcela variável eram de conhecimento da AGROCAN previamente à assinatura do contrato e que a cooperativa, mesmo conhecendo de antemão as cláusulas que agora acusa de iniquidade, aquiesceu com o seu pagamento. Deve, portanto, se sujeitar ao cumprimento do contrato.

10. Não se olvide que, no contexto dos contratos empresariais, o simples fato de uma das partes se arrepende do negócio firmado ou verificar *a posteriori* que o cumprimento da sua prestação lhe traria prejuízos de ordem financeira não é suficiente para justificar a revisão forçada do contrato pela via judicial. O ordenamento jurídico não admite a revisão de contratos paritários com base no único argumento de o contratante, após o início da execução do contrato, ter percebido que fez um mau negócio. Ao celebrar um contrato desse porte, com assunção de obrigações de valor considerável, cada parte deverá analisar, ainda na fase pré-contratual, todos os riscos inerentes ao cumprimento ao contrato e avaliar a sua viabilidade econômico-financeira, a fim de evitar se comprometer a uma obrigação que não terá condições de adimplir.

11. Por esse motivo, deve ser mantida a sentença no capítulo em que julgou improcedentes os pedidos apresentados na ação revisional.



12. Esse fundamento é também suficiente para a rejeição da alegação de nulidade da sentença por cerceamento de defesa em razão da não oportunização de produção de prova técnica, já que a perícia judicial, enquanto providência voltada a encontrar uma forma de remuneração que corrigisse o alegado desequilíbrio econômico-financeiro do contrato de arrendamento, se revela desnecessária quando se parte da premissa de que inexistente fundamento jurídico que ampare o pleito revisional.

13. Decidida a questão relativa ao pedido de revisão contratual, cumpre analisar a alegação de que a USINA PUMATY S.A. teria aceitado tacitamente receber os pagamentos a menor após ser notificada pela AGROCAN acerca da elaboração do laudo técnico pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, e se esse comportamento caracterizaria o instituto da *supressio*, com a extinção do direito da credora de exigir o cumprimento da obrigação da forma originalmente pactuada.

14. O fenômeno da *supressio* pode ser conceituado como sendo a supressão de um direito ou de uma posição jurídica pelo seu não exercício pelo titular durante determinado período de tempo. Seu conceito se assemelha com os institutos da prescrição e da decadência, com a sensível distinção de que não existe um prazo previamente definido para que esteja caracterizada, devendo a sua ocorrência ser analisada a partir do comportamento das partes no caso concreto à luz da boa-fé objetiva, vedando-se o comportamento contraditório.

15. No caso, a apelante afirma que a USINA PUMATY S.A., ao receber sem oposição os pagamentos devidos pelo contrato de arrendamento rural na forma proposta pelo parecer elaborado pela RS LEÃO CONSULTORIA, teria, com o seu comportamento, anuído tacitamente com os termos do laudo, derogando-se as cláusulas contratuais até então vigentes.

16. Todavia, do que consta dos autos, embora a USINA PUMATY não tenha respondido imediatamente o ofício que lhe fora encaminhado em maio de 2019 pela AGROCAN dando-lhe ciência da suposta necessidade de se restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, não é possível extrair que a credora, com o seu comportamento, teria aceitado tacitamente a proposta de repactuação da forma de pagamento pelo arrendamento do seu imóvel.

17. Primeiro, porque, conforme relatado pelo administrador judicial da USINA PUMATY S.A., a AGROCAN viria descumprindo a sua obrigação contratual de informar o seu faturamento durante a vigência do contrato, de modo a impedir que a credora pudesse apurar o valor realmente devido. Assim, até que a AGROCAN apresentasse as informações relativas ao seu faturamento bruto, o que ocorreu somente em 05.04.21, a USINA PUMATY S.A. estava impossibilitada de aferir se os pagamentos feitos até então estavam ou não em desacordo com o contrato, não podendo se falar, em razão disso, em aceitação tácita dos pagamentos feitos a menor durante esse período.



18. Segundo, porque há notícia de que foi instaurada audiência de conciliação realizada por videoconferência em 24 de novembro de 2020 entre AGROCAN e a USINA PUMATY S.A., na presença da juíza responsável pela condução do processo de recuperação judicial, não tendo as partes chegado a um consenso quanto à forma de pagamento, o que evidencia a discordância da USINA PUMATY S.A. com os termos do laudo.

19. Terceiro, importante pontuar que, tão logo tenha sido apresentada a documentação faltante pela AGROCAN e colhido o parecer do administrador judicial em janeiro de 2022, dando conta de indicar a existência de crédito em favor da USINA PUMATY S.A. da ordem de R\$ 12.987.282,81 (doze milhões, novecentos e oitenta e sete mil, duzentos e dois reais e oitenta e um centavos) em razão dos pagamentos feitos a menor ao longo da vigência do contrato, foi ajuizada ação de cobrança pela USINA PUMATY S.A. em março de 2022 no intuito de reaver os valores remanescentes, tombada sob o NPU 0033596-69.2022.8.17.2001.

20. Não se afiguram presentes, portanto, os requisitos necessários à caracterização da *supressio*, por não ter havido aceitação tácita da forma de pagamento proposta pela arrendatária, não podendo se falar, por isso, em derrogação das cláusulas contratuais em razão do comportamento das partes.

21. Superadas essas questões, a apelante defende a reforma da sentença para que seja declarada a renovação automática do contrato em razão da nulidade da notificação enviada pela USINA PUMATY dando conta da existência de proposta de terceiro para assumir o contrato de arrendamento.

22. Sobre o assunto, a Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra) dispõe, em seu art. 95, IV, que o contrato de arrendamento rural se considera automaticamente renovado após o término do seu prazo de vigência, salvo se o arrendador, nos seis meses anteriores ao fim do prazo, notificar o arrendatário acerca do recebimento de proposta de terceiro. Nesse caso, o arrendatário terá preferência à renovação em igualdade de condições, ou seja, desde que aceite aderir aos termos da proposta.

23. No caso, a USINA PUMATY S.A. comprovou ter enviado notificação extrajudicial à AGROCAN dando-lhe ciência da oferta de terceiro interessado em assumir o arrendamento do imóvel após o término da vigência do contrato, dentro do prazo a que se refere o mencionado dispositivo legal. Anote-se, aliás, que a proposta encaminhada pelo terceiro – no caso, o Grupo Farias – demonstra o seu interesse em assumir o arrendamento nos mesmos termos do contrato celebrado entre a AGROCAN e a USINA PUMATY S.A., inclusive no que diz respeito à forma de pagamento.



24. Por outro lado, a AGROCAN vem reiterando ao longo de todo o trâmite do processo que discorda das cláusulas do contrato de arrendamento e vem buscando a todo tempo modificá-las, o que torna evidente a sua indisposição em cobrir a oferta do terceiro interessado em igualdade de condições, perdendo, por isso, o direito à renovação do contrato.

25. Não se olvide, aliás, que o confessado inadimplemento do contrato de arrendamento pela arrendatária é condição impeditiva da renovação contratual, acarretando, ao revés, a sua rescisão. Como regra de princípio, o arrendatário inadimplente não possui direito à renovação do contrato, não sendo possível obrigar o proprietário do imóvel a permanecer indefinidamente vinculado a negócio jurídico quando a outra parte descumpra de forma reiterada a sua prestação.

26. Nesse contexto, irrelevante perquirir se a proposta elaborada pelo Grupo Farias foi feita de forma insincera ou se fruto de simulação. É que, ainda que a proposta fosse nula ou se nenhuma proposta houvesse, a AGROCAN não teria direito à renovação contratual após o encerramento do prazo de vigência do contrato pela simples circunstância do seu inadimplemento, que é fato incontroverso.

27. Por tudo isso, sem razão a apelante quanto ao pedido de reconhecimento da renovação automática da vigência do contrato.

28. Por fim, quanto ao pedido de declaração de nulidade da cláusula contratual que estabeleceu a renúncia ao direito retenção do imóvel até o pagamento de indenização, verifico que a sentença recorrida enfrentou bem a questão ao aplicar ao caso o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que *“a cláusula que estipula a não-indenizabilidade das benfeitorias úteis ou necessárias 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. 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”* (REsp 1.610.464/PE, Rel. Min. Antônio Carlos Ferreira, DJe 01.02.2021).

29. As circunstâncias fáticas do precedente citado se amoldam com perfeição à hipótese sob julgamento, e a conclusão a que chegou o Superior Tribunal de Justiça prestigia os princípios da autonomia privada e da força vinculante dos contratos, que, como já exposto neste voto, alcançam a sua máxima expressão nos contratos empresariais celebrados entre pessoas jurídicas em igualdade de condições.

30. A norma legal que estabelece o direito à indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, bem como



estabelece o direito de retenção, pode ser derogada pela vontade das partes, notadamente quando não caracterizada a situação de hipossuficiência do arrendatário perante o arrendador. Assim, perfeitamente válida e eficaz a cláusula inserida em contrato paritário que estabelece a renúncia ao direito de retenção.

31. Por todo o exposto, tenho como insuscetível de reforma a sentença que julgou improcedente a ação revisional.

32. Passo, na sequência, ao julgamento o mérito do recurso de apelação interposto nos autos da ação de despejo, que tem por objeto, unicamente, a reforma do capítulo da sentença que, a despeito de ter julgado procedente a ação de despejo, somente autorizou a expedição do respectivo mandado após o trânsito em julgado.

33. Pois bem.

34. Cuida-se, na origem, de ação de despejo de imóvel rural, fundada no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e no Decreto nº 59.566/66.

35. Neste contexto, advoga a Usina Pumaty que o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e art. 58 da Lei nº 8.245/91, estabelecem, respectivamente, que não terão efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas nos processos envolvendo litígios entre proprietários e arrendatários rurais, e que os recursos interpostos contra as sentenças proferidas nas ações de despejo terão efeito somente devolutivo.

36. Sem razão, neste particular, o apelante.

37. Primeiro porque a ação de despejo por descumprimento de obrigação assumida em arrendamento rural não está sujeita ao regime da Lei nº 8.245/91, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos.

38. Depois, o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) foi revogado pelo Código de Processo Civil de 1973, conforme assentado pelo Superior Tribunal de Justiça, órgão que tem por função constitucional uniformizar a interpretação do direito federal, in verbis:

"Arrendamento Rural. Ação de Despejo. Apelação. Efeitos. Mandado de Segurança impetrado com o objetivo de emprestar efeito suspensivo ao agravo de instrumento. Presentes



os requisitos do *fumus boni iuris* e do dano irreparável, é de conceder-se a segurança para emprestar efeito suspensivo ao agravo interposto. **Precedente do STJ quanto à revogação do art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra em face da sistemática do Código de Processo Civil.** Recurso ordinário provido" (RMS 3.705-3/MS (DJ 5.9.94, Ministro Barros Monteiro).

"Apelação. **Despejo. Imóvel rural. Efeito suspensivo.** A apelação de sentença de despejo de imóvel rural segue o regime recursal do CPC e tem ambos os efeitos. Mandado de segurança deferido, para estender efeito suspensivo ao agravo de instrumento interposto contra a decisão que recebera a apelação apenas no efeito devolutivo" (RMS 6.039-SP (DJ 27.11.95), Ministro Ruy Rosado de Aguiar).

"Processo Civil. **Despejo de imóvel rural. Apelação. Efeitos.** Art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra (Lei 4.504/64). Art. 520, CPC. Conclusão do "VI ENTA". Recurso Provido. - Como assentou o "VI Encontro Nacional dos Tribunais de Alçada" (conclusão nº 54, Belo Horizonte, 1983), **'nas causas de procedimento sumaríssimo do art. 107, § 1o, do Estatuto da Terra, o recurso dever ser recebido em ambos os efeitos, por força da sistemática do atual Código de Processo Civil'**. (RMSs 3.268-0/MS (DJ 16.5.94), 3.895-5/MS (DJ 30.5.94) e 4.621-4/SP (DJ 29.8.94).

39. Acontece que, ao condicionar a expedição do mandado de desocupação voluntária ao trânsito em julgado da sentença que julgou procedente a ação de despejo, o juiz de primeiro grau acabou, ao fim e ao cabo, dando uma extensão ao efeito suspensivo que não lhe cabia funcionalmente.

40. De fato, a suspensão dos efeitos da sentença da forma como determinada pelo juiz *a quo* tem repercussão para além do efeito da apelação, atingindo, de igual forma, o efeito de eventuais recursos especial e extraordinário, os quais, por força de lei, não possuem efeito suspensivo automático. Afinal, o juiz sentenciante não condicionou a expedição do mandado de despejo ao julgamento da apelação, mas ao trânsito em julgado da sentença, que somente ocorrerá após o julgamento de todos os recursos, inclusive daqueles que vierem a ser dirigidos aos tribunais superiores.

41. Acentua o emérito professor pernambucano, Leonardo Carneiro da Cunha, que "o juiz de primeira instância não tem competência para exercer o juízo de admissibilidade da apelação. Por isso mesmo, também não tem competência para agregar efeito suspensivo à apelação" (CUNHA, Leonardo Carneiro da. Código de Processo Civil Comentado. 1ª ed. Rio de Janeiro. Forense, 2023. p. 1542) *Mutatis mutandis*, não pode atribuir efeito suspensivo aos recursos interpostos contra o acórdão que julgar a apelação. Admitir a suspensão dos efeitos da sentença até o seu trânsito em julgado, como o fez o juiz *a quo*, significaria admitir que o juiz sentenciante tenha o poder de atribuir efeito



suspensivo a toda a cadeia de recursos que se sucederem à sentença, quando essa análise deveria caber, individualmente, a cada órgão julgador responsável pela admissibilidade dos recursos, por decisão do relator ou do colegiado.

42. Há que se ponderar, por fim, que a discussão em torno do efeito em que devem ser recepcionadas as apelações, tanto a apresentada na ação revisional quanto na ação despejo, resta esvaziada com o julgamento perante a Câmara Cível. É dizer, o julgamento da apelação prejudica o debate acerca da concessão de efeito suspensivo ao recurso, que somente possui relevância enquanto ainda pendente o seu julgamento.

43. Por todo o exposto, voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO à apelação da AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR e DAR PROVIMENTO à apelação da USINA PUMATY S.A para afastar a exigência do trânsito em julgado da sentença para expedição do mandado de despejo.

44. Todavia, considerando que, conforme noticiado em petição de ID 29436497, o período da moagem da cana-de-açúcar da safra 2022/2023 está prestes a se iniciar, e que a AGROCAN, enquanto arrendatária do parque industrial da USINA PUMATY S.A., mantém vínculos contratuais com diversos produtores locais que dependem do funcionamento da usina para escoar a sua produção, tenho por certo que o seu despejo imediato tão logo seja publicado o acórdão poderá causar grave insegurança jurídica na região e prejudicar sobremaneira inúmeras famílias de pequenos e médios produtores rurais, sendo prudente que a ordem de despejo seja efetivada somente após encerrado o período de moagem da atual safra.

45. Essa determinação está em consonância com o disposto no art. 95, I, da Lei nº 4.504/64, que, objetivando evitar a interrupção da colheita em curso e, com isso, evitar prejuízos maiores ao produtor rural, estabelece que os prazos de arrendamento terminarão sempre depois de ultimada a colheita, prorrogando-se os prazos no caso de retardamento da colheita por motivo de força maior.

46. Assim, embora não se possa falar em colheita no presente caso, pois o contrato de arrendamento rural em questão não tem por objeto o plantio da cana de açúcar, mas sim a moagem da safra, é possível aplicar o dispositivo por analogia para que se evite que o despejo súbito da arrendatária cause prejuízos excessivos a ela própria e aos fornecedores que dela dependem, postergando-se o despejo para após o encerramento do atual período de moagem da cana-de-açúcar.

47. Por tudo isso, apesar do julgamento de procedência do recurso de apelação da USINA PUMATY S.A. para que seja afastada a exigência de se aguardar o trânsito em julgado, **a expedição do mandado de despejo da**



AGROCAN fica condicionada ao término período da moagem da safra 2023/2024.

48. Fica prejudicado o agravo interno interposto no pedido de efeito suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000.

49. Ante o improvimento da apelação da AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR , impõe-se a majoração dos honorários advocatícios fixados na sentença de 10% para 15% do valor atualizado da causa, tanto na ação revisional, quanto na ação de despejo, nos termos do art. 85, §11, do CPC/2015.

É como voto.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator



APELAÇÕES CÍVEIS N° 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N° 0011118-85.2023.8.17.9000

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial

RELATÓRIO

1. A **AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR** e a **USINA PUMATY S.A.**, empresa em recuperação judicial, firmaram, em 29.09.2014, contrato de arrendamento, tendo por objeto o Parque Industrial da Usina Pumaty, arrendante, com a finalidade da **AGROCAN – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar**, arrendatária, explorar as atividades industriais e comerciais no segmento sucroalcooleiro, pelo prazo de 2 anos, com previsão de término para o final da moagem da safra 2015/2016.

2. Em 03.09.2015, as partes contratantes ajustaram a alteração do prazo de vigência do arrendamento para 8 anos, definindo que o seu termo dar-se-ia com o final da moagem da safra 2021/2022.

3. O contrato de arredamento definiu o preço e as condições de pagamento nos seguintes termos: **(a)** parcela fixa no percentual de 4% (quatro por cento) da receita bruta auferida pela **ARRENDATÁRIA** com a produção de açúcar e etanol na unidade fabril arrendada; **(b)** parcela variável, equivalente ao total da sobra líquida de caixa e equivalente de caixa, apurada conforme o Pronunciamento Técnico CPC 03 (método indireto), ao final de cada exercício social; **(c)** na eventualidade de pagamento de subvenção ou qualquer outro tipo de incentivo governamental à atividade sucroalcooleira que tenha como fato gerador o desenvolvimento da atividade industrial no parque arrendado pela **ARRENDATÁRIA**, ainda que esta venha ser a beneficiada.

4. Em 16.05.2019, a **AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR**, firme em laudo econômico-financeiro elaborado pela empresa **RS LEÃO CONSULTORIA**, notifica a **USINA PUMATY S.A** propondo a revisão do contrato de arrendamento, visando ao seu equilíbrio econômico-financeiro.



5. Mais especificamente pretende: **(a)** reduzir a parcela fixa do arrendamento para 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza; **(b)** a exclusão da parcela variável; **(c)** a exclusão do pagamento de subvenção ou qualquer tipo de incentivo e **(d)** estender o prazo de vigência do arrendamento até a safra de 2044/2045.

6. A partir da notificação acerca da elaboração do laudo técnico pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, a AGROCAN passou a efetuar os pagamentos em desacordo com o ajustado originalmente, seguindo a forma proposta pelo citado laudo.

7. Em 20.07.2021, a Usina Pumaty notifica extrajudicialmente a AGROGAN concedendo o direito de preferência para a renovação do contrato de arrendamento nas mesmas condições da proposta encaminhada por terceiro – no caso, o Grupo Farias. Em 11.11.2021, advogando a proximidade do término do contrato de arrendamento, a Usina Pumaty promove nova notificação, pugnando pela desocupação voluntária do seu Parque Industrial. Concluída a safra 2021/2022, a Usina Pumaty enviou nova notificação, recepcionada pela AGROCAN em 10.03.2022, noticiando o término da vigência do contrato de arrendamento.

8. Na sequência, a AGROCAN ajuíza ação revisional pretendendo, em primeiro plano, declaração judicial da renovação do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 22 do Decreto n. 59.566/66 e do artigo 95, IV, da Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra), sob a alegação da ineficácia da notificação extrajudicial enviada pela Usina Pumaty em 20.07.2021.

9. Neste particular, sustenta, em síntese apertada, que a proposta do Grupo Farias, que reproduz os termos e as condições do arrendamento firmado entre as partes, não guarda a característica da sinceridade, na medida que é economicamente inviável, conforme assentado no laudo técnico elaborado pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, e para além da sua insinceridade, a notificação não teria sido instruída com cópia autêntica da proposta.

10. Em segundo plano, a AGROCAN pretende a modificação das cláusulas do contrato de arrendamento para **(i)** reduzir a parcela fixa do arrendamento para 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza; **(ii)** excluir a parcela variável e pagamento de eventual subvenção ou qualquer tipo de incentivo governamental. Quer, ainda, estender o prazo de vigência do arrendamento até a safra de 2044/2045, firme no laudo econômico-financeiro elaborado pela empresa RS LEÃO CONSULTORIA, que teria concluído pela inviabilidade da operação nos moldes pactuados, tudo a revelar a excessiva onerosidade.



11. Acrescenta que a revisão tanto mais se impõe porque a proposta apresentada não sofreu resistência ou oposição técnica da Usina Pumaty, sendo certo que, desde 16.05.2019, vem pagando o preço nos termos da alteração proposta, gerando a legítima expectativa de que ter-se-ia operado a modificação das condições e formas de pagamento em razão do instituto da *supressio*.

12. Subsidiariamente, pugna pela declaração de nulidade das cláusulas de renúncia ao recebimento da indenização pelas benfeitorias necessárias e úteis, consoante o que dispõe os incisos I e IV do artigo 13 e 25, ambos do Decreto 59.566/66, bem como seja garantido o direito de retenção até a ultimação das compensações.

13. No curso da ação revisional, a USINA PUMATY S.A ajuizou ação de despejo contra a AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR, visando a declaração judicial da rescisão do contrato de arrendamento firmando em 29.09.2014, sob o argumento do encerramento do seu prazo de vigência, cujo termo final ocorreu em 25.02.2022 (término do ano-safra 2021/2022).

14. Destaca, ainda, a inadimplência reiterada da AGROCAN, que, para além de não prestar as informações contábeis voltadas à definição da parte variável do preço, resolveu, *sponte sua*, pagar a parte fixa do preço no percentual de 2% da receita, excluídos da base de cálculo os tributos de qualquer natureza, levando a que o passivo alcançasse a quantia de 20 milhões de reais.

15. Após o processamento, o juiz de primeiro grau sentenciou conjuntamente a ação de despejo nº 0037360-23.2022.8.17.2001 e a ação revisional nº 0132218-23.2021.8.17.2001, julgando procedente a ação de despejo, determinando a desocupação voluntária do imóvel no prazo de 15 (quinze dias), condicionando a expedição do respectivo mandado, contudo, ao trânsito em julgado da sentença, e, via de consequência, julgou improcedentes os pedidos formulados na ação revisional.

16. Irresignada, USINA PUMATY S.A. interpôs recurso de apelação, pugnando pela reforma parcial da sentença apenas para afastar a exigência de se aguardar o trânsito em julgado para expedição do mandado de despejo, ao argumento de que o art. 107, §1º da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e art. 58 da Lei nº 8.245/91, estabelecem, respectivamente, que não terão efeito suspensivo os recursos interpostos contra as decisões proferidas nos processos envolvendo litígios entre proprietários e arrendatários rurais, e que os recursos interpostos contra as sentenças proferidas nas ações de despejo terão efeito somente devolutivo.

17. Concomitantemente à interposição do recurso de apelação, a Usina Pumaty formulou pedido de atribuição de efeito suspensivo ativo para que fosse autorizada a expedição do mandado de desocupação voluntária



independentemente do trânsito em julgado da sentença.

18. Por decisão monocrática, o Exmo. Des. Bartolomeu Bueno de Freitas Moraes, na condição de substituto desta relatoria, concedeu a tutela pretendida no incidente autuado sob o nº 0011118-85.2023.8.17.9000 para admitir o cumprimento imediato da sentença recorrida, independentemente do respectivo trânsito em julgado. Essa decisão foi posteriormente revogada por decisão de lavra do Exmo. Des. Agenor Ferreira de Lima Filho, que manteve, em caráter provisório, a eficácia do capítulo da sentença que condicionou a expedição do mandado de despejo ao trânsito em julgado da sentença.

19. Contra essa segunda decisão foi interposto agravo interno pela USINA PUMATY S.A., ainda pendente de julgamento.

20. Igualmente irredignada com a sentença, a AGROCAN – COOPERATIVA DO AGRONEGÓCIO DA CANA DE AÇÚCAR interpôs recurso de apelação, querendo a anulação da sentença por ter sido proferida em julgamento antecipado sem a produção de prova pericial requerida. Pede, subsidiariamente, a reforma da sentença para que seja julgada procedente a ação de revisão contratual e, como consequência direta, requer seja julgada improcedente a ação de despejo ajuizada pela USINA PUMATY S.A.

21. É o relatório conjunto da ação de despejo nº 0037360-63.2022.8.17.2001 e da ação revisional nº 0132218-23.2021.8.17.2001, bem como do agravo interno no pedido de efeito suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000.

22. Inclua-se em pauta para julgamento presencial.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator



APELAÇÕES CÍVEIS N° 0037360-63.2022.8.17.2022 E 0132218-23.2021.8.17.2001 e AGRAVO INTERNO NO PEDIDO DE ATRIBUIÇÃO DE EFEITO SUSPENSIVO À APELAÇÃO N° 0011118-85.2023.8.17.9000

ÓRGÃO JULGADOR: 1ª Câmara Cível

RELATOR: Desembargador Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

JUIZ PROLATOR: Valéria Maria Santos Máximo – 3ª Vara Cível da Capital – Seção A

APELANTES: Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial e Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar

APELADOS: Agrocan – Cooperativa do Agronegócio da Cana de Açúcar e Usina Pumaty S.A. – Em Recuperação Judicial

EMENTA: DIREITO CIVIL, EMPRESARIAL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E AÇÃO DE DESPEJO. JULGAMENTO CONJUNTO. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. CELEBRAÇÃO POR DUAS PESSOAS JURÍDICAS. PARIDADE NEGOCIAL. PEDIDO DE REVISÃO COM BASE EM QUEBRA DO SINALAGMA GENÉTICO DO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. FATO SUPERVENIENTE E IMPREVISÍVEL. NÃO DEMONSTRAÇÃO. SUPRESSIO. NÃO OCORRÊNCIA. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA DO ARRENDATÁRIO. CLÁUSULA DE RENÚNCIA AO DIREITO DE RETENÇÃO POR BENFEITORIAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS. LIVRE PACTUAÇÃO PELAS PARTES. VALIDADE. PRECEDENTE DO STJ. RECURSO DE APELAÇÃO CONTRA SENTENÇA DE AÇÃO DE DESPEJO. DEBATE ACERCA DA EXISTÊNCIA DE EFEITO SUSPENSIVO AUTOMÁTICO. PERDA DO OBJETO. JULGAMENTO DO RECURSO. CONCESSÃO DO EFEITO SUSPENSIVO PELO JUIZ A TODOS OS RECURSOS FUTUROS. IMPOSSIBILIDADE. COMPETÊNCIA PRIVATIVA DE CADA TRIBUNAL. EXPEDIÇÃO DO MANDADO DE DESPEJO APÓS O PERÍODO DE MOAGEM. POSSIBILIDADE. APLICAÇÃO DO ART. 95, I, DA LEI N° 4.504/64.

1. A intervenção judicial para modificar ou afastar a incidência das cláusulas estabelecidas em contratos celebrados entre empresas privadas, nos quais não se pode presumir a hipossuficiência de uma das partes perante a outra, deve ser medida excepcional a ser adotada apenas em hipóteses expressamente autorizadas em lei, sob pena de indevida interferência do Estado na autonomia privada dos contratantes. Busca-se preservar, com isso, a força vinculante dos contratos e a liberdade negocial, valores que são caros ao direito privado como um todo, e que atingem a sua máxima expressão nos contratos empresariais que se presumem paritários (art. 421-A do Código Civil).



2. A excepcional possibilidade de o Poder Judiciário revisar cláusulas em contratos bilaterais que ostentem a característica da paridade negocial somente se legitima nas hipóteses em que sobrevier acontecimento imprevisível e/ou extraordinário com reflexos diretos no equilíbrio econômico-financeiro do contrato (art. 317 e 478 do Código Civil). Nesse contexto, a quebra do sinalagma genético do contrato, compreendida como a desproporção entre as obrigações assumidas por cada uma das partes contratantes no momento da celebração do negócio jurídico, não autoriza a revisão de contratos bilaterais e paritários.

3. Não havendo demonstração – ou sequer alegação – da ocorrência de acontecimento imprevisível ou de consequências imprevisíveis com repercussão no contrato de modo a retirar-lhe o equilíbrio, com quebra do sinalagma funcional, deve ser rejeitado o pedido revisional.

4. Não há que se falar em ocorrência do fenômeno da *supressio* quando a arrendatária descumpra a sua obrigação contratual de informar o seu faturamento durante a vigência do contrato, sem os quais não é possível aferir se os pagamentos feitos estavam ou não em desacordo com o pactuado, e quando o credor prontamente ajuíza ação de cobrança objetivando receber os valores pagos a menor uma vez apresentada a documentação faltante e emitido parecer pelo administrador judicial.

5. O confessado inadimplemento do contrato de arrendamento pelo arrendatário é condição impeditiva da renovação contratual prevista no art. 95, IV, da Lei nº 4.504/65 (Estatuto da Terra), acarretando, ao revés, a sua rescisão. Como regra de princípio, o arrendatário inadimplente não possui direito à renovação do contrato, não sendo possível obrigar o proprietário do imóvel a permanecer indefinidamente vinculado a negócio jurídico quando a outra parte descumpra de forma reiterada a sua prestação. Nesse contexto, irrelevante perquirir se a proposta elaborada por terceiro é fruto de simulação, uma vez que, mesmo se a proposta fosse nula ou se nenhuma proposta houvesse, o arrendatário não teria direito à renovação contratual após o encerramento do prazo de vigência do contrato pela simples circunstância do seu inadimplemento.

6. A cláusula que estipula a não-indenizabilidade das benfeitorias úteis ou necessárias 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. 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. Precedente do STJ.

7. O julgamento da apelação prejudica o debate acerca do efeito suspensivo desse recurso, que somente possui relevância enquanto ainda pendente o seu julgamento.



8. Ao condicionar a expedição do mandado de despejo ao trânsito em julgado, o juiz suspende os efeitos da sentença para além do recurso de apelação, atingindo, de igual forma, o efeito de eventuais recursos especial e extraordinário, os quais, por força de lei, não possuem efeito suspensivo automático. Admitir a suspensão dos efeitos da sentença até o seu trânsito em julgado significaria admitir que o juiz sentenciante tenha o poder de atribuir efeito suspensivo a toda a cadeia de recursos que se sucederem à sentença, quando essa análise deveria caber, individualmente, a cada órgão julgador responsável pela admissibilidade dos recursos, por decisão do relator ou do colegiado.

9. É possível aplicar por analogia o disposto no art. 95, I, da Lei nº 4.504/64 ao arrendamento rural que tem por objeto a moagem da safra de cana-de-açúcar para que se evite que o despejo súbito da arrendatária durante o período de moagem, causando prejuízos excessivos a ela própria e aos fornecedores que dela dependem, a fim de postergar o despejo para após o encerramento do período da moagem da safra 2023/2024.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos das Apelações Cíveis nº 0037360-63.2022.8.17.2022 e 0132218-23.2021.8.17.2001 e do Agravo Interno no Pedido de Efeito Suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000, acordam os Desembargadores da 1ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, na conformidade dos votos, notas taquigráficas e demais peças processuais que integram este julgado, por unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO à Apelação nº 0037360-63.2022.8.17.2022, DAR PROVIMENTO à Apelação nº 0132218-23.2021.8.17.2001, e julgar prejudicado do Agravo Interno no Pedido de Efeito Suspensivo nº 0011118-85.2023.8.17.9000 nos termos do voto do Relator Des. Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima.

Recife,

Fábio Eugênio Dantas de Oliveira Lima

Desembargador Relator

