

Despejo - Arrendamento rural - Glebas arrendadas - Cláusula de especificação de extensão - Omissão contratual - Arrendatário - Confissão - Benfeitoria útil - Plantios e roçados - Retenção - Impossibilidade - Exploração com fins comerciais

Ementa: Apelação. Ação de despejo. Arrendamento rural. Omissão dos instrumentos contratuais sobre a extensão das glebas arrendadas. Confissão do arrendatário. Benfeitoria útil. Plantios e roçados. Retenção. Impossibilidade. Capital investido visando à exclusiva exploração comercial do arrendatário. Sentença mantida.

- Na ausência de estipulação, nos contratos de arrendamento firmados, de cláusula especificando a extensão das glebas de terras arrendadas, é válida, como elemento destinado ao livre convencimento motivado do magistrado, a confissão do arrendatário acerca da questão.

- Não há que se falar em direito de retenção, a título de benfeitoria útil, de plantios e roçados feitos pelo arrendatário, quando os mesmos foram feitos por este último visando unicamente à sua exploração com fins comerciais, retendo unicamente para si os frutos de tais culturas, deles excluído o arrendante.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0040.05.035197-8/001 - Comarca de Araxá - Apelante: Joao D' Eluz - Apelada: Associação dos Colaboradores da Fosfertil/Ultrafertil/Acfertil - Relator: DES. ROGÉRIO MEDEIROS

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM INDEFERIR O PEDIDO DE SUSPENSÃO DA AÇÃO DE DESPEJO SUSCITADA NA TRIBUNA E NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 27 de agosto de 2009. - Rogério Medeiros - Relator.

Notas taquigráficas

Produziram sustentação oral: pelo apelante, o Dr. Luiz Fernando Valladão Nogueira e, pela apelada, o Dr. Gustavo Capanema de Almeida.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Registro ter ouvido atentamente as brilhantes sustentações orais ora proferidas, bem como o recebimento e leitura dos memoriais oferecidos por ambas as partes.

Primeiramente, examino a matéria alegada da tribuna pelo ilustre procurador do apelante, referente ao pedido de suspensão do julgamento deste recurso, em virtude da existência de uma ação de usucapião em curso na comarca de origem, tendo por objeto o mesmo imóvel litigioso.

Entendo que esta matéria já foi examinada em despacho deste Relator, objeto de um agravo regimental não conhecido em julgamento colegiado. Mas, se as Senhoras Vogais entenderem ser cabível a reapreciação da matéria, estou, nesta oportunidade, reiterando *in totum* os fundamentos daquele despacho indeferitório já referido, porque entendo que o ajuizamento da ação de usucapião na comarca de origem, à undécima hora, é ato aparentemente protelatório, visto que a matéria nem sequer foi aduzida em defesa no curso da ação de despejo. E, de mais a mais, a prova coligida corrobora a existência de um arrendamento rural, o que retira o *fumus boni iuris* do autor em relação ao alegado usucapião.

DES.ª EVANGELINA CASTILHO DUARTE - Acompanho o ilustre Relator quanto ao indeferimento da suspensão do processo de despejo, considerando que a ação de usucapião só foi proposta após a iniciativa da apelada, quando já não havia posse mansa e pacífica do apelante, razão pela qual não é pertinente a suspensão deste processo.

DES.ª HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Na esteira dos votos que me antecederam, fazendo deles meus argumentos, também rejeito a preliminar aduzida.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - Versam os autos sobre recurso de apelação interposto por João D'Eluz, já qualificado, contra a r. sentença monocrática de f. 386/392, que julgou procedentes os pedidos formulados nos autos da ação de despejo, proposta por Associação dos Colaboradores da Fosfertil/Ultrafertil/Acfertil, reconhecendo ao apelante, contudo, o direito de retenção por benfeitorias necessárias e úteis que realizou no imóvel arrendado.

Alega o apelante, em f. 404/423, em síntese: que a r. sentença de mérito ora vergastada determinou a retomada, em favor da apelada, de uma área de 198,039 ha, quando o correto seria a devolução de uma área de apenas 2.500 m²; que o que excede da área que deve ser restituída à apelada não é objeto do contrato de arrendamento firmado entre as partes litigantes; que o contrato de arrendamento rural de f. 80/83 diz respeito a uma área de apenas 2.500 m²; que os contratos de arrendamento posteriormente firmados não tratam da extensão da área neles locada; que os depoimentos das testemunhas ouvidas nos autos confirmam que a área arrendada era de apenas 2.500 m²; que a área excedente a esses 2.500 m² está ocupada pelo apelante a título de posse *ad usucapionem*; que a apelada abandonou a área em questão, que passou a ser cuidada pelo apelante, não só aquela objeto do contrato, mas também a área maior; que a área excedente aos 2.500 m², por ser usada a título de posse *ad usucapionem*, não poderia ser objeto de despejo; que o ilibado Juízo *a quo* não incluiu no valor das benfeitorias a serem indenizadas pela apelada diversas outras melhorias feitas pelo apelante no imóvel.

É o relatório.

Conheço do recurso, porque presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Compulsando os autos em epígrafe, vejo que não cabe razão ao apelante em sua irrisignação em relação à r. sentença de mérito ora vergastada. Senão, vejamos.

Tendo sido superada no transcorrer do feito em epígrafe e não restando dúvida de que o apelante deve deixar o imóvel arrendado, haja vista não convir mais à apelada a continuação do arrendamento, cumpre analisar a questão seminal da verdadeira área arrendada ao apelante, é dizer, se a mesma tem a extensão de 2.500m² ou de 198 ha.

Observo, de plano, que o recurso do apelante se alicerça, em sua primeira parte, na alegação de que o arrendamento rural firmado com a apelada se restringe apenas à área de 2.500m², servindo de prova, para tanto, o contrato de locação carreado às f. 80/83, datado de 01.11.1984.

Ocorre que a validade de tal contrato foi ilidida pela apelada, que alegou não havê-lo assinado, circunstância esta que recoloca tal questão em suspenso.

Os demais instrumentos contratuais carreados aos autos em epígrafe não indicam qual o tamanho da área arrendada à apelada.

O douto perito, em seu laudo de f. 196/204, ao ser indagado sobre tal questão (“Quesitos Suplementares do Requerido”, nº 2, f. 203/204), informou não ter condição de responder a tal indagação.

As provas testemunhais são contraditórias, como seria de se esperar, apontando ora no sentido de que a área arrendada é de 198 ha, ora de 2.500m².

Restou, *in casu*, o depoimento pessoal do apelante, e nele consta, *verbis*:

que realmente ocupa as quatro glebas de terras mostradas no mapa de f. 219; que a região mostrada pelo mapa é conhecida como área do Ribeirão do Inferno; que a área pertence à Fosfértil, sendo que o comodato envolve toda a propriedade da Fosfértil situada em Tapira e Sacramento; que na área do Córrego do Inferno, região onde o réu ocupa terras da autora, apenas as aludidas quatro glebas é que pertencem à associação autora (f. 316).

Ora, como bem fundamentado na r. decisão de mérito monocrática - não olvidando as considerações feitas nos parágrafos antecedentes -, em face de tal declaração do apelante, à míngua de outras provas eloquentes que militem em sentido contrário, só se pode concluir que o apelante arrendou toda a área junto à apelada - não importa se mediante contrato escrito ou verbal -, devendo, pois, restituir toda a área, é dizer, os 198 ha por ele ocupados, não havendo, pois, que se fazer em devolver apenas 2.500m².

Portanto, não há reprimenda a ser feita à judicosa sentença de mérito singular, sendo, aliás, de bom alvitre dela reproduzir os seguintes excertos:

Diante de tudo isso, estou certo de que as partes contrataram o arrendamento das terras dadas em comodato pela Fosfértil S. A. à autora, existentes na região do Córrego do Inferno. Note-se que não foi feita nenhuma restrição. O objeto dos contratos é a área dada em comodato à autora pela Fosfértil. Se não foi feita nenhuma ressalva, concluo que a autora arrendou todo o terreno de que dispunha na região do Córrego do inferno ao autor.

Em seu depoimento pessoal, o réu confessou que em toda a região do Córrego do inferno a área pertencente à Fosfértil são aquelas quatro glebas que ele ocupa. [...]

Portanto, se o objeto dos contratos é toda a área pertencente à Fosfértil situada na região do Córrego do Inferno, tendo o réu confessado que inexistem naquela região outras áreas da mesma, estou certo de que o objeto da contratação é exatamente o conjunto das quatro glebas em questão (f. 389).

Quanto à questão das benfeitorias relativas a plantações e cercas e aramados, arguida pelo apelante, vejo

que melhor sorte também não lhe resta nessa sua pretensão.

O laudo pericial de f. 196/204 (“Quesitos da Requerente”, nº 4, f. 200/201) relacionou todas as benfeitorias úteis e necessárias feitas pelo apelante no local, e o item nº 08 desse mesmo quesito avaliou, igualmente, todas elas.

Pois bem. Entendo, em face da prova pericial produzida nos autos, que, mais uma vez, se houve com acerto o ilibado Magistrado *a quo* acerca de tal tópico.

Não há que dizer que as plantações e roçados feitos pelo apelante nas glebas que arrendou possam lhe ser indenizadas à guisa de benfeitorias; em primeiro lugar, porque não há prova conclusiva nos autos de que tais culturas resultam do trabalho do apelante ou se já existiam no local, ainda que de forma degradada; e, em segundo, porque, mesmo que assim não fosse, resta evidente que tais plantios resultam apenas e tão somente de investimentos feitos pelo apelante, com o desiderato de explorar comercialmente o imóvel do qual era arrendatário, não provindo de tais investimentos quaisquer ganhos que tenham sido auferidos pela apelada.

Este Sodalício já se manifestou sobre a questão:

Ementa: Apelação. Reintegração de posse. Posse de má-fé. Ausência de benfeitorias necessárias. Retenção. Indenização. Impossibilidade.

- Em conformidade com o art. 1.220 do Código Civil de 2002, o possuidor de má-fé apenas tem direito ao ressarcimento das benfeitorias necessárias, mas não a retenção da coisa até que o crédito seja pago pelo retomante.

- Não há que se falar em indenização quando, além de a posse ter sido exercida de má-fé, as benfeitorias necessárias realizadas somente atenderem aos interesses dos possuidores (TJMG, AC nº 1.0363.02.009183-3/002(1), 17ª Câmara Cível, Rel. Irmair Ferreira Campos, j. em 31.01.2008, p. 22.02.2008).

Em relação à questão da cerca e dos aramados, transcrevo o seguinte excerto, existente no laudo pericial supracitado, que trata da questão (“Quesitos da Requerente”, nº 7), não olvidando que as mesmas não foram arroladas como benfeitorias necessárias ou úteis feitas pelo apelante:

7 - Pode o Sr. Perito informar se a Fosfértil é quem faz a construção e manutenção das cercas que dividem as áreas referidas na inicial? ‘Não consegui subsídios para responder a esta pergunta’ (f. 201).

Ora, não tendo o apelante comprovado ter feito a construção e a manutenção das cercas existentes no imóvel em comento, não há como dar guarida ao seu pleito de ser indenizado pelas mesmas e, muito menos, de retê-lo, a esse título.

Pelos motivos expostos até aqui, nego provimento à apelação de f. 405/422, mantendo a r. sentença monocrática de f. 386/392, por seus próprios fundamentos.

Custas recursais, pelo apelante, suspensa a sua exigibilidade por estar o mesmo litigando sob o pálio da gratuidade da justiça.

DES.^o EVANGELINA CASTILHO DUARTE - Recebi memorial da apelada e ouvi com atenção as sustentações orais produzidas da tribuna. Acompanho o Relator para, também, negar provimento ao recurso.

DES.^o HILDA TEIXEIRA DA COSTA - Ouvi com a devida atenção as sustentações orais feitas da tribuna e recebi memorial da lavra do Dr. Gustavo Capanema de Almeida e, quanto ao mérito, acompanho na íntegra o voto do Relator.

Súmula - INDEFERIRAM O PEDIDO DE SUSPENSÃO DA AÇÃO DE DESPEJO SUSCITADA NA TRIBUNA E NEGARAM PROVIMENTO.

...