

Processo: 1.0000.19.138406-4/016
Relator: Des.(a) Marcelo de Oliveira Milagres
Relator do Acórdão: Des.(a) Marcelo de Oliveira Milagres
Data do Julgamento: 25/06/2025
Data da Publicação: 26/06/2025

EMENTA: DIREITO CIVIL E AGRÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL C/C DESPEJO E INDENIZAÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME: Ação de resolução de contrato de arrendamento rural ajuizada pela usufrutuária (posteriormente sucedida pelo espólio e pelas proprietárias) em face dos arrendatários, imputando-lhes infrações contratuais consistentes em subarrendamento não autorizado, inadimplemento da contraprestação, danos ambientais, descumprimento de obrigações fiscais e má utilização da terra. Sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos para declarar a extinção do contrato, determinar a desocupação da área arrendada e condenar os réus ao pagamento de perdas e danos a serem apuradas em liquidação, indeferindo o pedido de retenção por benfeitorias. Apelação interposta pelos réus, arguindo preliminar de perda superveniente do objeto, cerceamento de defesa e, no mérito, pugnano pela improcedência dos pedidos iniciais.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO: Controvérsia recursal acerca de: (i) perda superveniente do objeto da ação em razão do falecimento da usufrutuária original e do término do prazo contratual; (ii) nulidade da sentença por cerceamento de defesa, decorrente do indeferimento de prova pericial para delimitação de área e avaliação de benfeitorias, e da preclusão da oitiva de testemunhas; (iii) ocorrência, ou não, de infrações contratuais (subarrendamento sem consentimento expresso e inadimplemento da contraprestação) aptas a ensejar a resolução do contrato de arrendamento rural por culpa dos arrendatários; (iv) validade dos atos praticados pelo arrendatário na qualidade de procurador de seu genitor (arrendante originário); (v) direito dos arrendatários à indenização por benfeitorias e à retenção do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

Não há falar em perda superveniente do objeto. O falecimento da usufrutuária não extingue o contrato de arrendamento rural quando há previsão contratual expressa de vinculação dos sucessores e anuência dos nu-proprietários, os quais sucederam a falecida no polo ativo, conforme decisão transitada em julgado em agravo de instrumento conexo. O término do prazo contratual no curso da lide não afasta o interesse processual na declaração da resolução por culpa dos arrendatários e na apuração das perdas e danos decorrentes das infrações cometidas durante a vigência do pacto.

Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada, uma vez que a prova pericial requerida busca esclarecer questões que transcendem ao objeto desta ação. Ademais, a sentença indeferiu o pedido de indenização por benfeitorias não apenas pela ausência de perícia, mas pela absoluta falta de provas mínimas acerca de sua existência, natureza e valor, bem como pela inexistência de previsão contratual para indenização. A preclusão da oitiva de testemunhas decorreu da não comprovação de sua intimação pelos próprios réus, nos termos do art. 455, §§ 1º e 3º, do CPC. Comprovado nos autos, por meio de prova documental (respostas de ofícios de terceiros contratantes) e testemunhal, que os arrendatários promoveram o subarrendamento de parte da área objeto do contrato sem o prévio e expresso consentimento por escrito da arrendante/usufrutuária e das nu-proprietárias, em manifesta violação à Cláusula Nona do contrato e ao disposto no art. 95, VI, da Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) e art. 31 do Decreto nº 59.566/66. A alegação de que os atos foram praticados na qualidade de procurador do genitor falecido não subsiste, configurando infração contratual grave.

Igualmente demonstrado o inadimplemento contratual dos arrendatários quanto ao pagamento/repasse da contraprestação devida às proprietárias, confessado pelos próprios réus desde fevereiro de 2019, o que também configura causa para a resolução contratual, nos termos do art. 32, III, do Decreto nº 59.566/66 e art. 92, § 6º, do Estatuto da Terra.

O pedido de indenização por benfeitorias e retenção do imóvel foi corretamente indeferido pela sentença, ante a ausência de qualquer prova concreta sobre a existência, natureza (necessária, útil ou voluptuária) e valor das alegadas benfeitorias, ônus que incumbia aos réus (art. 373, II, CPC). A simples lista genérica apresentada é insuficiente para tal fim, mormente considerando a inexistência de previsão contratual específica sobre o direito e a forma de indenização, conforme exigência do art. 13, VI, do Decreto nº 59.566/66.

IV. DISPOSITIVO É TESE:

Preliminares rejeitadas e recurso não provido. Sentença mantida.

Tese: A comprovação do subarrendamento não autorizado e do inadimplemento da contraprestação em

contrato de arrendamento rural configura infração contratual grave, autorizando a resolução do pacto e o despejo do arrendatário, nos termos do Estatuto da Terra e de seu regulamento. O direito à indenização por benfeitorias e à retenção do imóvel depende de prova robusta de sua existência, natureza e valor, bem como, preferencialmente, de previsão contratual, não bastando meras alegações genéricas desacompanhadas de suporte probatório mínimo. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.19.138406-4/016 - COMARCA DE RIO CASCA - APELANTE(S): ANDREA MARIA DA CUNHA HENRIQUES COUTINHO, HUMBERTO COUTINHO - APELADO(A)(S): AUREA MARIA COUTINHO LAMEGO, ELIANE COUTINHO, ESPÓLIO DE ABIGAIL COUTINHO REPDO(A) PELO(A) INVENTARIANTE REGINA LÚCIA COUTINHO TAVARES, MARLENE COUTINHO LEAL, REGINA LUCIA COUTINHO TAVARES

ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 21ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em REJEITAR AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES
RELATOR

DES. MARCELO DE OLIVEIRA MILAGRES (RELATOR)

VOTO

Trata-se de apelação cível interposta por HUMBERTO COUTINHO e OUTRA contra a sentença (ordem 656), integrada pela decisão que julgou os embargos declaratórios (ordem 674), proferida pelo Juízo da Vara Única da Comarca de Rio Casca/MG que, nos autos da pretensão de resolução de contrato de arrendamento rural c/c despejo ajuizada por ESPÓLIO DE ABIGAIL COUTINHO e OUTROS, julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE OS PEDIDOS para:

I) Condenar os requeridos a desocuparem a área arrendada no contrato, quais sejam: Matrícula R-12.682, área 602,57 ha, proprietária Aurea Maria Coutinho Lamego; Matrícula R-12.683, área 602,57 ha, proprietária Regina Lucia Coutinho Tavares; Matrícula R-12.684, área 602,57 ha, proprietária Eliane Coutinho; Matrícula R-4-M-1101, área 150,64 ha, proprietária Marlene Coutinho Leal e Matrícula R-8-M-1101, área 42,65 ha, proprietária Marlene Coutinho Leal, todos registrados perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rio Casca/MG, conforme consta na cláusula primeira.

II) Condenar os requeridos em perdas e danos em favor das autoras, com ressarcimento dos valores obtidos dos subarrendamentos efetuados nas áreas do contrato; pagamento dos valores pactuados no contrato e em inadimplência desde janeiro de 2019. O ressarcimento dos valores devidos ensejará juros de mora desde a citação dos requeridos no processo de conhecimento. Os valores deverão serem apurados em fase de liquidação de sentença.

III) Indeferir aos requeridos a retenção do imóvel e ressarcimento às benfeitorias, por insuficiência de provas da existência de benfeitorias e qualquer regulamentação contratual nesse sentido.

IV) Homologar o plano de administração dos suínos apresentado ao ID 9433507945.

V) Indeferir a desocupação dos requeridos em áreas não abrangidas pelo contrato.

Por fim, JULGO EXTINTO o presente feito, com fulcro no art. 487, I, do Código de Processo Civil.

Em face da sucumbência recíproca, condeno os autores em 20% (vinte por cento) das custas processuais remanescentes, se houver, e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa. Condeno os requeridos no pagamento de 80% (oitenta por cento) das custas processuais remanescentes, se houver, e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, a ser apurada na fase de liquidação de sentença.

Caso haja interposição de recurso de apelação, intime-se a parte apelada para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias. Se o apelado interpuser apelação adesiva, intime-se o apelante para apresentar contrarrazões, no prazo de 15 (quinze) dias. Após, remeta-se os presentes autos ao Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais. (Art.1.010, §1º, §2º, §3º)."

Nas razões recursais (ordem 676), os Apelantes sustentam, preliminarmente, a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, alegando o indeferimento de produção de provas indispensáveis, como perícia

técnica para demarcação das áreas e identificação de benfeitorias, além da oitiva de testemunhas. Argumentam que houve sobreposição de áreas, incluindo propriedade de sua titularidade exclusiva, o que torna imprecisa a delimitação do perímetro arrendado.

No mérito, alegam que as acusações de subarrendamento são infundadas, uma vez que atos de gestão realizados pelo Sr. Humberto Coutinho, na qualidade de procurador do então usufrutuário João Coutinho, foram consentidos e amplamente conhecidos pelos apelados durante mais de três décadas de relação contratual.

Acrescentam que a interrupção de pagamentos às coproprietárias foi determinada pelo patriarca da família em virtude de desentendimentos familiares e da necessidade de priorizar despesas com a subsistência dos pais, sendo o fato incontroverso.

Garantem que não houve inadimplência contratual generalizada, tendo os valores ajustados sido pagos mediante depósitos periódicos, conforme documentos juntados aos autos.

Defendem que o contrato de arrendamento foi cumprido sem demonstração de prejuízo efetivo aos apelados, sendo desnecessária a exigência formal de consentimento para atos de gestão realizados em consonância com a boa-fé objetiva.

Além disso, apontam que a ordem de despejo não foi precedida de indenização por benfeitorias úteis e necessárias realizadas na área, configurando enriquecimento sem causa dos apelados, em afronta aos artigos 95, VIII, do Estatuto da Terra e 884 do Código Civil.

Alternativamente, requerem a extinção do processo por perda superveniente do objeto, seja pelo falecimento da usufrutuária original (Sra. Abigail Coutinho), extinguindo o direito que fundamentava a ação, seja pelo término do prazo contratual em 01/01/2022.

Pedem, ao final, a desconstituição da sentença ou sua reforma para julgar improcedentes os pedidos iniciais, com inversão dos ônus sucumbenciais.

Preparo regularmente recolhido, à ordem 678.

Os Apelados apresentaram contrarrazões à ordem 689, pugnando, preliminarmente, pela rejeição da preliminar de cerceamento de defesa, argumentando a preclusão da prova pericial e a culpa dos Apelantes pela não oitiva das testemunhas.

No mérito, defenderam a manutenção da sentença, rechaçando a tese de perda de objeto (citando a decisão do Agravo de Instrumento nº 1.0000.19.138406-4/010) e reafirmando a ocorrência das infrações contratuais (subarrendamento comprovado e inadimplemento confessado), o abuso do mandato, a inexistência de direito à indenização por benfeitorias por falta de prova e de previsão contratual, e a regularidade da área de desocupação. Impugnaram a alegação de sobreposição de áreas, mencionando laudo pericial de outro processo (nº 5000764-60.2023.8.13.0549) que atestaria a irregularidade da matrícula nº 4.012 invocada pelos Apelantes.

Requereram o não provimento do recurso e a majoração dos honorários sucumbenciais.

É o relatório.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

A ação foi ajuizada por Abigail Coutinho, então com 98 anos de idade, na qualidade de usufrutuária de imóveis rurais que compõem a "Fazenda Barra Mansa", situada no distrito de Jurumirim, município de Rio Casca/MG. Narrou a inicial que a Autora e seu falecido marido, João Coutinho (falecido em 07/05/2019), celebraram com os Réus, em 22/11/2005, um contrato de arrendamento rural, tendo por objeto áreas específicas da referida fazenda, totalizando 2.001,00 hectares, de propriedade das filhas do casal (Marlene, Regina Lúcia, Áurea Maria e Eliane), com prazo de vigência até 01/01/2022. O contrato original previa pagamento de 1% da produção líquida, mas um aditivo firmado em 04/04/2006 alterou a remuneração para o valor fixo mensal de R\$ 500,00.

A Autora alegou que os Réus incorreram em graves infrações contratuais e legais, justificadoras da resolução do pacto e da retomada do imóvel, a saber: a) subarrendamento não autorizado; b) danos ambientais; c) descumprimento de obrigações tributárias; d) inadimplemento do aluguel/renda e má utilização da terra; e) ocupação de área não contratada.

Diante disso, requereu a determinação de despejo imediato dos Réus das áreas arrendadas e das áreas ocupadas indevidamente, ou, alternativamente, que os subarrendatários fossem impedidos de pagar aos Réus, direcionando os pagamentos à Autora. No mérito, pleiteou: (a) a resolução do contrato de arrendamento por culpa exclusiva dos Réus; (b) a condenação dos Réus ao pagamento de indenização por perdas e danos, incluindo a fruição indevida do imóvel e os valores recebidos dos subarrendatários; (c) a confirmação da desocupação das áreas arrendadas; (d) a determinação de desocupação das áreas não abrangidas pelo contrato; (e) a condenação dos Réus nos ônus sucumbenciais.

Os réus, em contestação, sustentaram, em longa narrativa sobre o contexto familiar, que o contrato de arrendamento, na verdade, formalizava uma "parceria rural" estabelecida pelo patriarca João Coutinho, que teria nomeado o 1º Réu como gestor dos negócios da família em 1986. Afirmaram que os frutos do negócio eram rateados, com prioridade para as despesas dos pais, 30% para o 1º Réu pela gestão e o restante dividido entre as irmãs (nu-proprietárias). Alegaram que os pagamentos sempre foram feitos

regularmente, em valores superiores aos R\$ 500,00 do aditivo, e que a cessação dos repasses às irmãs em fevereiro de 2019 ocorreu por ordem expressa do pai, devido a desentendimentos familiares e à "rebeldia" das filhas, que teriam, em retaliação, coagido a mãe (Autora) a ajuizar a ação e proposto uma ação de interdição "suspeita" contra o pai.

Negaram a ocorrência de subarrendamento, afirmando que os contratos com terceiros mencionados na inicial foram celebrados pelo 1º Réu na qualidade de procurador de seu pai (João Coutinho), mediante procuração pública válida (ID 96488307), e que diziam respeito a áreas fora do objeto do contrato de arrendamento dos Réus. Defenderam a validade da procuração, refutando a alegação de incapacidade superveniente do outorgante. Argumentaram que a exigência de consentimento escrito era formalidade excessiva e dispensável, dada a anuência tácita e a dinâmica familiar de mais de 30 anos (*supressio e venire contra factum proprium*).

Quanto aos danos ambientais, alegaram que a Ação Civil Pública se referia a imóvel de propriedade exclusiva dos Réus (matrícula 4.012), fora da área arrendada e sem usufruto da Autora, e que não havia prova de dolo ou culpa. Sobre as obrigações tributárias (ITR), afirmaram ser responsabilidade dos nu-proprietários.

Defenderam o direito à indenização pelas benfeitorias realizadas ao longo de 33 anos e o direito de retenção do imóvel até o pagamento, ou, alternativamente, a prestação de caução de R\$ 3.000.000,00. Ao final, pugnaram pela improcedência dos pedidos iniciais ou, subsidiariamente, pelo reconhecimento do direito às benfeitorias.

Após regular trâmite da lide, sobreveio sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos autorais, determinando a desocupação das áreas objeto do contrato de arrendamento e condenando os réus ao pagamento de perdas e danos, a serem liquidadas em momento oportuno, decorrentes do inadimplemento e dos valores recebidos por subarrendamentos irregulares. Foi indeferido o pleito de indenização e retenção por benfeitorias, ante a ausência de provas suficientes e de previsão contratual. Também foi homologado o plano de administração apresentado pelos autores quanto à criação de suínos, e rejeitado o pedido de desocupação de áreas não abrangidas pelo contrato.

A controvérsia recursal gira em torno de cinco questões principais: (i) a possível perda superveniente do objeto, pelo falecimento da usufrutuária original ou pelo término do prazo contratual; (ii) a alegada nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento de provas requeridas, como perícia técnica e depoimentos testemunhais, consideradas indispensáveis pelos apelantes para delimitar as áreas arrendadas e apurar as benfeitorias realizadas; (iii) as supostas infrações contratuais; (iv); delimitação das áreas abrangidas pelo contrato, com questionamento sobre suposta sobreposição de matrículas; e (v) o direito de indenização por benfeitorias e de retenção do imóvel até a quitação integral do montante eventualmente apurado.

Pois bem.

1. PRELIMINARES

1.1. Da alegada perda superveniente do objeto

Os Apelantes insistem na tese de perda superveniente do objeto da ação, seja pelo falecimento da usufrutuária original, Sra. Abigail Coutinho, seja pelo término do prazo contratual em 01/01/2022.

Ambos os argumentos já foram corretamente afastados, inclusive em decisões anteriores neste processo.

Quanto ao falecimento da usufrutuária, a questão foi exaustivamente analisada na decisão de ordem 540 e, principalmente, no v. acórdão proferido por esta Colenda Câmara no julgamento do Agravo de Instrumento nº 1.0000.19.138406-4/010 (ordem 683).

Naquela oportunidade, restou assentado que, embora a morte do usufrutuário extinga o usufruto (art. 1.410, I, CC), ela não extingue automaticamente o contrato de arrendamento rural, especialmente quando: (i) o contrato foi firmado com a anuência expressa das proprietárias (ora Apeladas); (ii) o contrato contém cláusula expressa de irrevogabilidade e irretratabilidade, vinculando herdeiros e sucessores (Cláusula Décima Primeira do contrato - ordem 17); e (iii) a legislação específica (art. 26 do Decreto nº 59.566/66) não prevê a morte do arrendador como causa de extinção do contrato agrário.

Assim, as proprietárias, que consolidaram a propriedade plena com a extinção do usufruto, possuem manifesta legitimidade e interesse para prosseguir na ação buscando a extinção do contrato por infrações cometidas pelos arrendatários, bem como o Espólio da usufrutuária falecida possui legitimidade para pleitear as perdas e danos ocorridos até a data do óbito. A sucessão processual foi corretamente deferida e confirmada em grau recursal, não havendo falar em perda de objeto por este motivo.

No que tange ao término do prazo contratual (01/01/2022) durante o curso da lide, tal fato também não acarreta a perda do objeto da ação. Embora a relação contratual tenha se encerrado pelo decurso do tempo, persiste o interesse dos Autores/Apelados na declaração judicial da rescisão por culpa dos

Réus/Apelantes, em razão das infrações contratuais cometidas durante a vigência do pacto. Essa declaração é relevante para definir as responsabilidades pelo término antecipado (ainda que a ação tenha se prolongado até o termo final) e, principalmente, para fundamentar a condenação dos Apelantes ao pagamento de perdas e danos decorrentes de tais infrações (como os valores auferidos com o subarrendamento ilegal e a contraprestação inadimplida).

O término do prazo apenas reforça a necessidade de desocupação do imóvel (já determinada em tutela de urgência e confirmada na sentença), mas não esvazia o conteúdo declaratório e condenatório da demanda referente às violações contratuais ocorridas antes do termo final.

Portanto, afasta-se a alegação de perda superveniente do objeto.

1.2. Da alegada nulidade da sentença por cerceamento de defesa

Os Apelantes suscitam a nulidade da sentença por cerceamento de defesa, em razão do indeferimento da produção de prova pericial e da declaração de preclusão da oitiva de duas testemunhas por eles arroladas.

De acordo com o art. 371 do Código de Processo Civil, incumbe ao juiz, enquanto destinatário final da prova, apreciar o conjunto probatório dos autos, valorando as provas já apresentadas e analisando a necessidade de produção de novos elementos probatórios.

Dessa forma, cabe-lhe determinar as provas necessárias à instrução do feito, "indeferindo as diligências inúteis ou meramente protelatórias", conforme dispõe o parágrafo único do art. 370 do CPC.

No que concerne à prova pericial, verifica-se que o pedido foi formulado pelos Réus/Apelantes na petição de especificação de provas (ordem 180), com a finalidade específica de "demarcação das áreas objeto do contrato de Arrendamento Rural e da parceria rural familiar", caso se averiguasse tal necessidade durante a instrução.

A decisão de saneamento e organização do processo (ordem 183) indeferiu expressamente a produção da referida prova pericial, por entender não justificada satisfatoriamente sua pertinência para o deslinde da causa naquele momento.

Agiu corretamente o Juízo a quo.

Conforme consignado na sentença, a área objeto do contrato de arrendamento foi considerada perfeitamente delimitada e identificável, com base nos elementos constantes dos autos, notadamente a descrição das matrículas dos imóveis na Cláusula Primeira do contrato (ordem 17).

A alegação de sobreposição de áreas com a matrícula nº 4.012 foi devidamente analisada e afastada pelo Juízo a quo, que remeteu a discussão para ação própria, por entender que extrapolava os limites da presente demanda.

Aliás, à época da assinatura do contrato de arrendamento e da posse direta exercida pelos Apelantes, não houve dúvida acerca da área a ser explorada, razão pela qual não se deve admitir, no contexto da ação de rescisão de contrato de arrendamento, a suposta sobreposição de áreas e falta de delimitação como circunstância impeditiva da sentença declaratória de extinção contratual.

Nesse contexto, a produção de prova pericial para fins de demarcação da área contratual afigura-se, de fato, desnecessária e irrelevante para o deslinde da controvérsia, não havendo que se falar em cerceamento de defesa.

No que tange à prova pericial para avaliação das benfeitorias, melhor sorte não socorre aos Apelantes.

Como bem destacado na sentença, o indeferimento do pedido de indenização por benfeitorias não se baseou apenas na ausência de perícia, mas, principalmente, na absoluta falta de provas mínimas acerca da existência, natureza e valor das benfeitorias alegadas, ônus que incumbia aos Réus (art. 373, II, CPC). A simples lista genérica apresentada (ordem 161) é manifestamente insuficiente para comprovar a realização das benfeitorias e justificar o pedido de indenização e retenção.

Além disso, inexistente no contrato de arrendamento qualquer previsão acerca do direito à indenização por benfeitorias e da forma de apuração do respectivo valor, o que também inviabiliza o acolhimento do pleito, nos termos do art. 13, VI, do Decreto nº 59.566/66.

Portanto, ainda que a prova pericial tivesse sido produzida, o resultado não seria capaz de alterar o desfecho da lide, diante da ausência de outros elementos probatórios mínimos a corroborar a alegação de realização de benfeitorias e da inexistência de previsão contratual para indenização.

Quanto à preclusão da oitiva das testemunhas Gabriel de Assis Cupertino e Leon Amparo de Oliveira Amaral, a r. sentença reportou-se à decisão de ordem 487, que declarou a perda da prova oral em virtude da não comprovação da intimação das referidas testemunhas pelos próprios Réus/Apelantes, na forma e prazo do art. 455, §§ 1º e 3º, do CPC.

As justificativas apresentadas pelos Apelantes nas razões recursais (não localização da testemunha Leon pelo Oficial de Justiça após a data da audiência e intimação para recolhimento de verba para intimação da testemunha Gabriel às vésperas da audiência) não afastam a correção da decisão que reconheceu a preclusão.

Cabia aos Apelantes diligenciar previamente pela correta localização e intimação de suas testemunhas,

ou requerer a intimação judicial com antecedência razoável, ônus do qual não se desincumbiram a contento, conforme reconhecido pelo juízo a quo. A não realização da prova testemunhal, nessas circunstâncias, decorreu de falha imputável à própria parte que a requereu.

Portanto, não havendo demonstração de efetivo cerceamento ao direito de defesa dos Apelantes, a preliminar de nulidade da sentença deve ser rejeitada.

2. MÉRITO

2.1. Das infrações contratuais e da extinção

A r. sentença reconheceu a ocorrência de duas infrações contratuais graves cometidas pelos Apelantes, aptas a ensejar a rescisão do contrato de arrendamento rural: o subarrendamento não autorizado e o inadimplemento da contraprestação. A análise das provas constantes dos autos confirma o acerto da decisão.

2.1.1. Do subarrendamento não autorizado:

A Cláusula Nona do contrato de arrendamento (ordem 17) é expressa ao vedar aos arrendatários (Apelantes) "sublocar ou transferir os direitos do presente contrato sem o consentimento, por escrito, dos proprietários do imóvel e usufrutuários".

Tal disposição contratual está em perfeita harmonia com a legislação agrária, que também veda o subarrendamento sem o consentimento expresso do proprietário/arrendador (art. 95, VI, da Lei nº 4.504/64 e art. 31 do Decreto nº 59.566/66).

A prova documental carreada aos autos demonstra, de forma inequívoca, que o 1º Apelante, Sr. Humberto Coutinho, celebrou contratos com terceiros cedendo o uso e gozo de partes da área rural. As respostas aos ofícios encaminhados aos Srs. Aluísio Lanna Moreira (ordem 241), José Mauro Moreira Couto (ordem 268) e Paulo Sergio Moreira Couto (ordem 269) confirmam a existência de contratos verbais de "aluguel de pasto" firmados diretamente com Humberto Coutinho.

A resposta do Sr. Genilton Cícero Machado (ordem 285) e seu depoimento em juízo também confirmam relações contratuais estabelecidas com Humberto Coutinho, ainda que este tenha se utilizado de procuração outorgada pelo pai. Os próprios contratos juntados pela Autora na inicial (ordens 21 e 22) evidenciam a cessão de áreas para exploração por terceiros.

A tese defensiva dos Apelantes de que tais contratos foram celebrados pelo 1º Apelante na qualidade de procurador de seu pai (João Coutinho) e que se referiam a áreas distintas daquelas objeto do contrato de arrendamento dos Apelantes não se sustenta.

Primeiramente, a procuração outorgada pelo pai (ordem 149), embora ampla, não pode ser interpretada como uma autorização para que o filho/arrendatário descumprisse a vedação expressa de subarrendamento constante do contrato que ele próprio assinou. Agir em nome do pai para arrendar a terceiros a mesma área que lhe foi arrendada configuraria, no mínimo, uma simulação ou um abuso do mandato para contornar a proibição contratual e legal.

Ademais, a alegação de que os subarrendamentos ocorreram em áreas diversas não encontra respaldo probatório consistente. As respostas dos subarrendatários e os contratos mencionam a "Fazenda Barra Mansa", localidade objeto do contrato principal. Caberia aos Apelantes, nos termos do art. 373, II, do CPC, comprovar que essas cessões a terceiros ocorreram exclusivamente em áreas fora dos 2.001,00 hectares arrendados a eles, ônus do qual não se desincumbiram.

A alegação de anuência tácita ou *supressio* também não prospera. A exigência contratual e legal de consentimento expresso e por escrito para o subarrendamento afasta a possibilidade de convalidação da infração pelo mero decurso do tempo ou pela suposta ciência informal das proprietárias. A boa-fé objetiva não pode ser invocada para legitimar o descumprimento de cláusula contratual clara e de norma legal cogente que visa proteger o arrendador. O fato de a relação ter perdurado por muitos anos não confere aos arrendatários o direito de infringir o contrato, especialmente quanto a uma vedação tão relevante como a do subarrendamento.

Configurada, portanto, a grave infração contratual prevista na Cláusula Nona e no art. 32, II, do Decreto nº 59.566/66, o que, por si só, autoriza a rescisão do contrato de arrendamento por culpa dos Apelantes.

2.1.2. Do inadimplemento da contraprestação:

Os próprios Apelantes confessaram em sua contestação que, a partir de fevereiro de 2019, o 1º Apelante "cessou com os repasses dos rateios que eram destinados às irmãs".

As irmãs (Marlene, Regina Lúcia, Áurea Maria e Eliane) são as nu-proprietárias das áreas arrendadas e anuíram ao contrato. Embora o aditivo contratual (ordem 18) tenha fixado a contraprestação em R\$ 500,00

mensais a serem pagos aos arrendantes (usufrutuários), a dinâmica familiar descrita pelos próprios Apelantes envolvia um "rateio" dos frutos da exploração, que incluía repasses às irmãs/proprietárias.

A justificativa apresentada para a cessação desses repasses - uma suposta ordem do pai, João Coutinho, em razão de desentendimentos familiares - não foi comprovada nos autos e, ainda que fosse, não eximiria os Apelantes da obrigação perante as proprietárias anuentes, que também eram beneficiárias da exploração econômica do imóvel, conforme a própria narrativa dos Apelantes sobre a "parceria rural".

A cessação unilateral dos repasses às proprietárias configura inadimplemento das obrigações assumidas (seja pelo contrato formal, seja pela "parceria" alegada pelos Réus), constituindo mais um fundamento para a rescisão contratual, nos termos do art. 32, III, do Decreto nº 59.566/66 e do art. 92, § 6º, do Estatuto da Terra.

A alegação de que os pagamentos continuaram sendo feitos aos pais (usufrutuários) não afasta o inadimplemento perante as filhas/proprietárias, que também tinham direito a participar dos resultados da exploração da terra, segundo a própria versão dos Apelantes.

Dessa forma, a sentença agiu com acerto ao reconhecer o inadimplemento contratual dos Apelantes também quanto à contraprestação devida.

Comprovadas as graves infrações contratuais - subarrendamento não autorizado e inadimplemento da contraprestação -, a resolução do contrato de arrendamento rural por culpa exclusiva dos Apelantes é medida que se impõe, nos termos do art. 27 do Decreto nº 59.566/66 e do art. 92, § 6º, do Estatuto da Terra.

Consequentemente, a ordem de desocupação da área arrendada (despejo) é corolário lógico da resolução, assim como a condenação ao pagamento das perdas e danos decorrentes das infrações, a serem apuradas em liquidação de sentença, conforme determinado pelo juízo a quo.

2.2. Do direito à indenização por benfeitorias e retenção

Os Apelantes postulam a reforma da sentença para que lhes seja reconhecido o direito à indenização pelas benfeitorias supostamente realizadas no imóvel arrendado e o direito de retenção até o efetivo pagamento.

Contudo, a pretensão esbarra na absoluta ausência de provas. Conforme já mencionado na análise da preliminar, os Apelantes não trouxeram aos autos qualquer elemento probatório minimamente consistente que demonstre a efetiva realização das benfeitorias listadas genericamente à ordem 161, tampouco sua natureza (se necessárias, úteis ou voluptuárias) ou seu valor. Não há notas fiscais, recibos, fotografias detalhadas, laudos técnicos ou qualquer outro documento que comprove os alegados investimentos.

O direito à indenização por benfeitorias em contratos de arrendamento rural, previsto no art. 95, VIII, do Estatuto da Terra e no art. 25 do Decreto nº 59.566/66, não é absoluto e depende de comprovação pelo arrendatário. O ônus de provar a existência, a natureza e o valor das benfeitorias realizadas incumbe a quem alega, no caso, aos Apelantes (art. 373, II, CPC).

Ademais, como bem ressaltado pela sentença, o contrato de arrendamento em questão não possui cláusula específica regulamentando o direito e a forma de indenização por benfeitorias, o que, nos termos do art. 13, VI, do Decreto nº 59.566/66 ("Nos contratos agrários [...] constarão [...] VI - Direitos e formas de indenização ajustadas quanto às benfeitorias realizadas"), reforça a necessidade de prova cabal por parte dos arrendatários.

Diante da total ausência de comprovação das alegadas benfeitorias, mostra-se correta a decisão de primeira instância que indeferiu o pedido de indenização e, consequentemente, o pedido de retenção do imóvel, que é acessório ao direito indenizatório (art. 25, § 1º, do Decreto nº 59.566/66 e art. 1.219 do Código Civil).

2.3. Da delimitação da área e suposta sobreposição

A alegação dos Apelantes acerca da impossibilidade de delimitação da área arrendada e da suposta sobreposição com imóvel de sua propriedade (matrícula 4.012) não justifica a reforma da sentença.

Primeiro, porque a ordem de despejo, conforme delimitada pelo v. acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 1.0000.19.138406-4/001, restringe-se exclusivamente à área objeto do contrato de arrendamento, cujas matrículas estão devidamente especificadas na Cláusula Primeira do pacto (ordem 17) e foram reiteradas no dispositivo da sentença. A sentença, inclusive, destacou que parte significativa dessas matrículas encontra-se georreferenciada ou, ao menos, certificada pelo INCRA, o que permite sua identificação técnica.

Segundo, porque a discussão sobre eventuais sobreposições de perímetros entre matrículas distintas, como alegado pelos Apelantes em relação à matrícula nº 4.012 (cuja regularidade é questionada pelos Apelados), extrapola os limites desta ação de resolução de contrato de arrendamento. Tal controvérsia, de natureza eminentemente petitória ou demarcatória, deve ser dirimida em ação própria, como corretamente

apontado pelo juízo a quo. A presente demanda visa rescindir o contrato e determinar a desocupação da área contratada, não podendo servir de palco para resolver disputas dominiais complexas.

Eventual equívoco no cumprimento material da ordem de despejo, caso tenha atingido área comprovadamente pertencente aos Apelantes e não incluída no contrato, deverá ser objeto de medida processual adequada, mas não invalida a sentença que determinou a desocupação da área arrendada.

3. DISPOSITIVO

Diante do exposto, REJEITO AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO.

Condeno os Apelantes ao pagamento das custas recursais.

Sem majoração de honorários, porque já fixados no limite legal (20%), considerando a soma devida por cada parte.

É como voto.

DESA. LUZIENE BARBOSA LIMA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. ADRIANO DE MESQUITA CARNEIRO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "REJEITARAM AS PRELIMINARES E, NO MÉRITO, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"