



Atuação do Perito Administrador Depositário em Contratos de Arrendamento Rural

Ana Lissa Bara
Faculdade de Educação Superior do Paraná (FESP)
analissabara@gmail.com

Juliano Garrett Galvão
Faculdade de Educação Superior do Paraná (FESP)
julianog@fesppr.edu.br

Resumo

Este trabalho apresenta um caso prático da nomeação de profissionais atuantes na área de perícia, especificamente, o perito Administrador Depositário, com propósito de auxiliar na solução de demandas judiciais. O caso submetido à análise trata de uma Ação Monitória, a qual teve pretensão acolhida e se encontra na fase de Cumprimento de Sentença. Identificado o valor a ser executado, após a realização de buscas de bens para penhora visando à satisfação dos valores devidos, houve proposta de liquidação da dívida através de penhora de todos os direitos e produtos dos arrendamentos e locações de imóveis rurais indicados nos autos, pedido este deferido pelo juízo. Deste modo, restou necessária a nomeação de Administrador Depositário, o qual apresentou sua proposta de honorários e plano de ação para a realização da administração da liquidação da dívida e, desta forma, terá como encargo a prestação de contas que será realizada mensalmente, informando nos autos ao juízo as quantias recebidas, bem como os respectivos balancetes mensais, a fim de que os valores percebidos sejam imputados no pagamento da dívida.

Palavras-chave: PERITO ADMINISTRADOR DEPOSITÁRIO; LIQUIDAÇÃO; PENHORA DE DIREITOS.

Linha Temática: Atuação do Perito Administrador Depositário em Contratos de Arrendamento Rural



1 Introdução

Ninguém sobrevive de forma independente, em todos os momentos necessitamos de produtos e serviços de terceiros, dessa forma, poderá ocorrer o descontentamento com o produto adquirido ou serviço prestado, o que pode desencadear uma demanda judicial, que nada mais é se não levar ao poder judiciário determinado “problema”, de modo a resolver a questão por meio de decisão judicial.

Quando há demanda judicial, em algumas situações antes de proferir sua decisão o juiz necessita do suporte de auxiliares do serventário quando se trata de matéria técnica científica, esses profissionais, como por exemplo os peritos judiciais irão emitir seus Laudos Técnicos com objetivo auxiliar as decisões do juízo.

Os peritos judiciais, ou seja, auxiliares do juízo são das mais diversas áreas do conhecimento, como por exemplos: peritos médicos, dentistas, engenheiros, agrônomos, contadores entre outros. Neste trabalho será abordar o tema contábil/financeiro, de modo que se faz necessários o entendimento dos conceitos da perícia contábil.

Para Sá (2019), a Perícia Contábil consiste na análise dos fatos relacionados ao patrimônio individualizado, busca oferecer opinião acerca de determinado tema proposto. O mesmo autor afirma ainda que no processo de formação da referida opinião deve-se realizar necessariamente o exame, vistoria, indagação, investigação, avaliação e arbitramento, para possibilitar a emissão de parecer técnico, o que nos dá uma visão ampla sobre o próprio conceito de perícia, que é, senão, uma averiguação minuciosa dos fatos com vistas à formação de opinião objetiva.

Este artigo versa sobre um estudo de caso, no qual devido a uma demanda judicial houve condenação para pagamento de dívida, transitado em julgado a ação, se iniciou a fase de cumprimento de sentença, na qual houve diversas buscas para que fosse realizada a penhora da dívida.

Após diversos eventos, houve a proposta de liquidação da dívida por meio de penhoras de direitos e produtos dos arrendamentos e locações de terrenos destinados a produção agrícola, sendo este pedido deferido.

Assim sendo, havendo uma demanda judicial, na qual há determinação para que haja o pagamento da dívida por meio de penhora de direitos e produtos de arrendamento, a presente pesquisa se proponha responder a seguinte questão:

Como é realizada a liquidação de uma dívida por meio de penhoras de direitos e produtos dos arrendamentos e locações de terrenos destinados a produção agrícola?

Para responder à pergunta, se faz necessário analisar aspectos conceituais do estudo, provendo suporte a análise dos resultados.

1.1 Objetivos

Esclarecer os encargos do perito Administrador Depositário como auxiliar do juízo, como confeccionar a proposta de honorários, bem como a elaboração do Plano de Ações de administração até a liquidação da dívida.

1.2 Justificativa





A escolha do tema se deu através da análise da relevante atuação de um perito Administrador Depositário, nomeado como auxiliar do juízo o qual tem por objetivo facilitar a busca de soluções em demandas judiciais. No estudo de caso ora apresentado, verifica-se que a Ação Monitória foi ajuizada há aproximadamente 20 anos, percorrendo todo o processo de conhecimento e após o trânsito em julgado da demanda, encontra-se diante do Cumprimento de Sentença e das decisões que delimitarão a forma de pagamento da dívida dos executados, e para tanto, houve a necessidade de nomeação de um auxiliar, no caso, o Perito Administrador Depositário, que será responsável pela administração dos bens penhorados, para que seja oportunizado ao exequente o recebimento de seu crédito.

2 Revisão da Literatura

Para nortear o presente estudo de caso, em princípio se faz necessário conhecermos um pouco sobre o que representa a Perícia Contábil e os contratos de Arrendamento Rural, a fim de esclarecermos quais são os tipos de perícia que podem ser realizadas pelo perito contador e como se dará sua nomeação como auxiliar da justiça.

2.1 Perícia Contábil

Para Sá (2019), a Perícia Contábil consiste na análise dos fatos relacionados ao patrimônio individualizado, busca oferecer opinião acerca de determinado tema proposto. O mesmo autor afirma ainda que no processo de formação da referida opinião deve-se realizar necessariamente o exame, vistoria, indagação, investigação, avaliação e arbitramento, para possibilitar a emissão de parecer técnico, o que nos dá uma visão ampla sobre o próprio conceito de perícia, que é, senão, uma averiguação minuciosa dos fatos com vistas à formação de opinião objetiva.

Ainda conforme Sá (2019), a perícia não se trata apenas como uma prova, mas sim, se pode afirmar que ela representa a opinião de um especialista sobre determinado fato examinado.

Corroborando com o entendimento acima, quanto a perícia contábil Crepaldi (2019) afirmou que:

A perícia contábil possui objeto, finalidade, alcance e procedimentos peculiares e é um ramo específico da Contabilidade. O que a caracteriza é a declaração de caráter técnico sobre um elemento da prova. Serve para provar fatos de percepção técnica, que dependem de conhecimento pericial. A percepção, observação e apreciação são momentos de verificação. (CREPALDI, 2019)

Segundo a Norma Brasileira de Contabilidade, NBC TP 01, sobre o conceito de Perícia Contábil:

A perícia contábil constitui o conjunto de procedimentos técnicos e científicos destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar à justa solução do litígio, mediante laudo pericial contábil e/ou parecer pericial contábil, em conformidade



com as normas jurídicas e profissionais, e a legislação específica no que for pertinente. (NBC TP 01 – 2)

Segundo a NBC TP 01, a perícia contábil pode ser tanto judicial, que é solicitada em juízo, pelo próprio juiz, onde o perito contador como auxiliar da justiça busca elucidar os pontos controvertidos fixados pelo juiz e pelas partes litigantes, bem como, há também a perícia extrajudicial, que pode ser no âmbito arbitral (mediante controle da Lei das Arbitragens), estatal (controlada e executada por órgão estatal) ou voluntária (contratada pelos interessados).

Em relação aos tipos de perícia, Costa (2017) menciona que:

As perícias judiciais, como o próprio nome indica, são aquelas emanadas, solicitadas pelo Poder Judiciário de qualquer esfera, tanto as cíveis quanto as trabalhistas. As perícias extrajudiciais são aquelas solicitadas por entes, quer sejam empresariais ou pessoas físicas, com a finalidade de dirimir eventuais desavenças entre as partes. Por último, as perícias arbitrais são aquelas demandadas pela Lei no 9.307, de 23 de setembro de 1996, que as criou com a finalidade de sanar desavenças entre as partes, fora do âmbito da justiça, porém com o objetivo de agilizar acordos entre elas. (COSTA, 2017)

Quanto ao surgimento da matéria relacionada a Perícia Contábil no cenário nacional, Sá (2004) afirma que:

São muito antigas as manifestações de verificações sobre a verdade dos fatos, buscada por meios contábeis e elas já se manifestavam entre os sumérios – babilônios; com o evoluir do conhecimento, a técnica de verificar para fazer prova de eventos transformou-se em uma tecnologia, compatível com os grandes progressos, também, da informação (hoje, em expressivo volume, por computação eletrônica de dados). (SÁ, 2004)

No Brasil, a matéria sobre “Perícia Contábil” foi incluída para debate pela primeira vez perante um evento da classe no I Congresso Brasileiro de Contabilidade de 1924. O referido conclave chegou inclusive à conclusão sobre a necessidade de dividir em três as funções profissionais, ou seja, as de: Contador, Guarda-livros e Perito. Foi no mesmo Congresso de 1924 que também se concluiu coletivamente sobre a eminente necessidade de “Oficialização da perícia judicial, cujos trabalhos seriam atribuídos privativamente aos membros das ditas Câmaras”, ou seja, sobre a pretensão de se atribuir aos Conselhos de Contabilidade, quando criados, a fiscalização do importante trabalho do perito. (SÁ, 2019)

Assim, a perícia contábil configura um importante elemento de tomada de decisão nas demandas judiciais na atualidade.

2.2 Demanda Judicial

A demanda judicial nada mais é se não levar ao poder judiciário determinado “problema”, de modo a resolver a questão por meio de decisão judicial, a qual será proferida por um juiz.



Cabe pontuar que a justiça não poderia funcionar sem o auxílio de serventuários, os quais são responsáveis por anotar, preparar, dar ciência às partes, sendo que em muitas situações é necessário o apoio de profissionais de outras áreas técnicas, que possibilitam à realização dos atos processuais, bem como na emissão de Laudos Técnicos que tem por objetivo auxiliar as decisões do juízo.

Como exemplo de auxiliares do juízo se pode citar: o escrivão, oficial de justiça, peritos de diversas áreas (contadores, médicos, dentistas, engenheiros, agrônomos entre outros), depositário, tradutor, conciliadores e mediadores judiciais.

2.3 O Perito

Haverá nomeação de perito judicial quando o juiz entender que para emitir sua decisão há necessidade de prova que contenha conhecimento técnico ou científico relacionado ao objeto de discussão.

O profissional que tem como objetivo atuar como perito judicial, necessariamente deve estar inscrito em cadastro mantido pelo tribunal de justiça, este será periodicamente avaliado, para que haja a manutenção do seu cadastro de auxiliar da justiça.

O Perito poderá responder civilmente por informações inverídicas que por dolo ou culpa emitir em seu trabalho, responderá por crime de falsa perícia, bem como ficará inabilitado para realizar atuar pelo prazo de dois a cinco anos.

2.4 O Administrador Depositário

De outro lado, os auxiliares denominados de depositário ou administrador, são responsáveis pela guarda e conservação de bens penhorados, arrestados, sequestrados ou arrecadados.

O administrador depositário, terá sua remuneração fixada pelo juiz, o qual para estabelecer os honorários irá observar o tempo do serviço e a complexidade do trabalho a ser elaborado.

Tendo em vista a responsabilidade e seriedade que são exigidas do administrador depositário, este será responsabilizado por prejuízos que, por dolo ou culpa, causar à parte, bem como o depositário infiel, igualmente responderá civil e penalmente pelos prejuízos que vier a causar.

A nomeação e atuação do Administrador Depositário, conforme Código de Processo Civil (CPC, 2015):

Art. 868. Ordenada a penhora de frutos e rendimentos, o juiz nomeará administrador-depositário, que será investido de todos os poderes que concernem à administração do bem e à fruição de seus frutos e utilidades, perdendo o executado o direito de gozo do bem, até que o exequente seja pago do principal, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

[...]

Art. 869. O juiz poderá nomear administrador-depositário o exequente ou o executado, ouvida a parte contrária, e, não havendo acordo, nomeará profissional qualificado para o desempenho da função.



§ 1º O administrador submeterá à aprovação judicial a forma de administração e a de prestar contas periodicamente.

§ 2º Havendo discordância entre as partes ou entre essas e o administrador, o juiz decidirá a melhor forma de administração do bem.

§ 3º Se o imóvel estiver arrendado, o inquilino pagará o aluguel diretamente ao exequente, salvo se houver administrador.

§ 4º O exequente ou o administrador poderá celebrar locação do móvel ou do imóvel, ouvido o executado.

§ 5º As quantias recebidas pelo administrador serão entregues ao exequente, a fim de serem imputadas ao pagamento da dívida.

§ 6º O exequente dará ao executado, por termo nos autos, quitação das quantias recebidas. (CPC, 2015)

Sendo assim, a partir da nomeação o Administrador Depositário executará o plano de administração e a prestação de contas periodicamente ao juízo.

2.5 Arrendamento Rural

Para compreensão deste estudo de caso se faz necessário o entendimento das características de contratos de arrendamento rural, quanto ao mencionado cabe esclarecer que nessa modalidade de operação o arrendador irá ceder ao arrendatário um imóvel rural para a exploração agrícola.

Os contratos de Arrendamento Rural devem observar o que determina a Lei Federal 4.504/64 e o Decreto 59.566/66, legislação esta que determina as informações obrigatórias, formas de pagamentos, bem como os direitos e deveres entre arrendador e arrendatário.

Como mencionado a Lei Federal 4.504/64 regula os direitos e obrigações atinentes aos bens imóveis rurais, que tem por intuito a execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.

Quanto ao arrendamento rural, a referida Lei determina que os prazos de arrendamento terminarão após a colheita, observada a hipótese de retardamento da colheita por motivo de força maior, de modo que se necessário haverá a prorrogação do prazo nas mesmas condições, até sua ultimação, estima-se feito o prazo mínimo de três anos.

Se por motivos alheio a sua vontade não houver produção, fato que impossibilite o pagamento pelo uso do imóvel rural antes do encerramento do contrato, o arrendatário deverá, previamente, estabelecer com o arrendador nova forma de pagamento do uso do terreno.

O arrendatário terá preferência na renovação do contrato, de modo que caso o proprietário deseje não renovar a operação, este deverá notificar de forma extrajudicial o arrendatário com 6 (seis) meses de antecedência ao vencimento do contrato, caso não o faça, haverá a renovado automática da operação, se o arrendador não se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias, informando a desistência ou nova proposta, através de registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos.

O arrendador poderá solicitar o imóvel através de notificação extrajudicial observando o prazo de 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, bem como é vedado o subarrendamento sem expresso consentimento do proprietário.



Respeitando os termos do contrato, o arrendatário terá direito à indenização das benfeitorias necessárias e úteis, quando estas forem autorizadas pelo proprietário do solo, caso o arrendador não realize a indenização, o arrendatário poderá permanecer no imóvel, no uso e gozo das vantagens por ele oferecidas, observados os termos do contrato de arrendamento.

Para os contratos de arrendamento rural, a legislação permite duas formas de pagamento sendo elas: i) por meio de mensalidade (pecuniário), com valor fixo e prazo de vencimento estabelecido, ou seja, será definido a quantia a ser paga e o vencimento, podendo ser semestral, anual ou conforme acordado entre as partes ii) por meio de condições de partilha dos frutos, ou seja, o que for produzido na propriedade e/ou os lucros poderão ser partilhados conforme critérios previamente estabelecidos.

Como mencionado, o pagamento pelo uso do imóvel rural poderá ser feito em dinheiro ou através de partilha da produção agrícola, sendo obrigatório a indicação de prazos de arrendamento e limites de vigência para os vários tipos de atividades que possam ser exploradas no imóvel rural objeto do contrato, especificando os critérios para renovações, formas de extinção ou rescisão da operação e o direito e formas de indenização relacionadas às benfeitorias realizadas no imóvel.

Qualquer tipo de pagamento não poderá ser superior a 15% (quinze por cento) do valor cadastral do imóvel, considerando inclusive as benfeitorias realizadas, salvo se o arrendamento for parcial e recair apenas em terrenos selecionados para fins de exploração intensiva de alta rentabilidade, nessa hipótese a remuneração poderá atingir o limite de 30% (trinta por cento).

3 Metodologia – Métodos e Técnicas

A metodologia empregada neste estudo consiste na análise pormenorizada do caso apresentado, a partir da leitura integral dos Autos desde a distribuição da Ação Monitória no juízo de origem, bem como, do Cumprimento de Sentença após o trânsito em julgado da pretensão inicial.

Foram utilizados como norte desta pesquisa a Lei nº. 13.105/2015, atual Código de Processo Civil Brasileiro e artigos científicos nacionais relacionados ao referido tema.

A partir das análises das fases de identificação da demanda, seus desdobramentos judiciais e a atuação do Administrador Depositário como auxiliar do juízo, e confronto com as atuais regras do ordenamento jurídico Brasileiro, é que se estruturou este artigo que visa demonstrar de forma detalhada a função do Perito Administrador Depositário.

Para a execução deste trabalho foram realizadas pesquisas sobre os seguintes temas: auxiliar de justiça, perito administrador depositário, contratos de arrendamento de imóveis rurais, elaboração de proposta de honorários periciais.

4 Desenvolvimento

Este trabalho apresenta um caso verídico, no qual houve a necessidade da nomeação de um perito como auxiliar da justiça, ou seja, de um administrador depositário, para que se efetive o cumprimento de sentença vinculado a determinada Ação Monitória, cabe pontuar que os nomes das partes envolvidas foram preservados, de modo que os nomes a seguir são fictícios.

4.1 Síntese fática do caso José Siqueira X Pedro Soares





Ajuizada Ação Monitória pelo Requerente José Siqueira em face do Requerido Pedro Soares para exigir o adimplemento das obrigações de pagar celebradas em contrato particular entre as partes supramencionadas.

O valor objeto da lide foi cedido pelo Requerente ao Requerido em julho de 2001, fixado o vencimento para agosto de 2001. Contudo, o não cumprimento da obrigação tempestivamente conforme avençado ensejou ao autor a pretensão de reclamar a restituição de tais valores mediante ajuizamento de ação judicial.

A respectiva ação foi julgada procedente, a parte requerente apresentou a planilha atualizada da dívida, e se iniciou a fase de cumprimento de sentença para execução.

Apurado o valor líquido e certo da referida demanda e não havendo o pagamento espontâneo da quantia indicada nos autos, iniciou-se, portanto, a busca pelo patrimônio do devedor, ora Executado, para penhora e liquidação da dívida.

Foi identificada a empresa Soares Ltda, a qual o executado era sócio, de modo que esta também passou a figurar como polo passivo nesta demanda, foram encontrados 5 imóveis passíveis de penhora para a liquidação do montante devido.

Entretanto, os imóveis estavam vinculados a outras demandas judiciais, tendo em vista o falecimento da parte executada, de modo que, na fase de Cumprimento de Sentença passou a figurar como Exequente: José Siqueira e como Executadas: Soares Ltda e Espólio de Pedro Soares representada por Maria Soares.

Diante da localização de bens passíveis de penhora, mas vinculados a outras demandas judiciais que impedem sua alienação, houve a proposta de liquidação da dívida por meio de penhoras de direitos e produtos dos arrendamentos e locações de terrenos destinados a produção agrícola, sendo este pedido deferido, vejamos trecho da decisão:

1. Embora a decisão de mov. 1113.1 tenha determinado que se aguarde o retorno da carta precatória expedida e certificação do trânsito em julgado, verifica-se que as questões em nada influenciam no requerimento de penhora dos frutos e rendimentos dos bens imóveis. Portanto, plenamente possível a apreciação do pedido. 2. O exequente indicou que os imóveis penhorados no feito que se encontram situados no Município de Carlópolis/PR geram frutos e rendimentos, pugnando pela penhora de todos os direitos e produtos dos arrendamentos/locações, seja em pecúnia ou em mercadorias (mov. 1072.1). 3. Tendo em vista que o exequente persegue há anos a satisfação de seu crédito, bem como que a medida é eficiente para tanto e não se mostra gravosa à executada, conforme o art. 867 do CPC, é o caso de deferimento do pedido. 4. Outrossim, conforme o art. 868 do CPC, faz-se necessária a nomeação de administrador/depositário, “que será investido de todos os poderes que concernem à administração do bem e à fruição de seus frutos e utilidades”, inclusive do recebimento de alugueis em casos de arrendamento (§3º do art. 869). (DECISÃO – AUTOS)

Após a manifestação das partes houve a nomeação de um perito Administrador Depositário, conforme trecho extraído da decisão, a saber:

Portanto, nomeio a Sra. RITA OLIVEIRA (Email:ritaxxxx@gmail.com, telefone: 41-xxxx-xxxx) como administradora. Intime-se a perita indicada para que, no prazo de 5 dias,



apresente estimativa de honorários, dando ciência à parte exequente. Caberá à parte executada a antecipação dos valores, no prazo de 10 dias, acrescendo os valores dos honorários e despesas com a confecção do laudo ao montante total da execução. Com a nomeação, a administradora será investida de todos os poderes que concernem à administração do bem e à fruição de seus frutos e utilidades, perdendo o executado o direito de gozo do bem, até que o exequente seja pago do principal, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios. A administradora-depositária deverá prestar contas mensalmente, entregando em juízo as quantias recebidas, com os respectivos balancetes mensais, a fim de serem imputadas no pagamento da dívida. (DECISÃO – AUTOS)

Após breve relato dos fatos registrados neste estudo de caso, na sequência será apresentado o encargo de um perito administrador depositário, a proposta de honorários para atuação na demanda, bem como o esboço do Plano de Ações para administração do referido caso.

4.2 Encargos da Perita Administradora Depositária

Inicialmente se faz necessário esclarecer quais são os auxiliares da justiça que podem ser requisitados em demandas judiciais, conforme o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015, vejamos:

Tratam-se de todos aqueles que participam do processo no sentido de implementar a prestação jurisdicional. Suas atribuições são determinadas pelas normas de organização judiciária. São eles: o escrivão, o oficial de justiça, o perito, o depositário, o administrador e o intérprete. Desse conceito se encontram excluídas as partes, as testemunhas, o Ministério Público e os advogados. São permanentes ou eventuais. Os permanentes são os auxiliares que aparecem em todos ou quase todos os processos, por exemplo, o escrivão, o oficial de justiça e o distribuidor. Já os eventuais são os auxiliares que atuam em certos tipos de processos, aparecendo nas relações processuais de forma esporádica, como, por exemplo, os intérpretes ou os peritos. (CPC, 2015))

Sendo assim, observa-se que, por diversos motivos pode se fazer necessário a nomeação de um auxiliar do juízo para apoiar na solução de demandas judiciais. O perito pode apresentar subsídios técnicos das mais diversas áreas, entretanto, no caso em comento, o destaque técnico será da auxiliar do juízo nomeada como perito administrador depositário.

Cabe mencionar que em caso de penhora sobre percentual de faturamento, muitas vezes se faz necessária a nomeação de administrador-depositário, auxiliar da justiça cujos encargos encontram-se descritos nos artigos 868 e 869 do CPC:

Art. 868. Ordenada a penhora de frutos e rendimentos, o juiz nomeará administrador-depositário, que será investido de todos os poderes que concernem à administração do bem e à fruição de seus frutos e utilidades, perdendo o executado o direito de gozo do bem, até que o exequente seja pago do principal, dos juros, das custas e dos honorários advocatícios.

§ 1º A medida terá eficácia em relação a terceiros a partir da publicação da decisão que a conceda ou de sua averbação no ofício imobiliário, em caso de imóveis.



§ 2º O exequente providenciará a averbação no ofício imobiliário mediante a apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial. (CPC, 2015)

Conforme o artigo supracitado, uma vez expedida a ordem de penhora pelo juízo, deverá ser nomeado administrador-depositário, que será investido de poderes para garantir a administração e a manutenção dos bens e à fruição de seus frutos e utilidades. Com a consequente perda pelo executado do direito de gozo do bem, até que ao exequente seja pago as quantias devidas, vejamos:

Art. 869. O juiz poderá nomear administrador-depositário o exequente ou o executado, ouvida a parte contrária, e, não havendo acordo, nomeará profissional qualificado para o desempenho da função.

§ 1º O administrador submeterá à aprovação judicial a forma de administração e a de prestar contas periodicamente.

§ 2º Havendo discordância entre as partes ou entre essas e o administrador, o juiz decidirá a melhor forma de administração do bem.

§ 3º Se o imóvel estiver arrendado, o inquilino pagará o aluguel diretamente ao exequente, salvo se houver administrador.

§ 4º O exequente ou o administrador poderá celebrar locação do móvel ou do imóvel, ouvido o executado.

§ 5º As quantias recebidas pelo administrador serão entregues ao exequente, a fim de serem imputadas ao pagamento da dívida.

§ 6º O exequente dará ao executado, por termo nos autos, quitação das quantias recebidas. (CPC, 2015)

O artigo supracitado, portanto, faculta ao juízo a escolha do administrador-depositário nos casos de penhora de frutos e rendimentos no processo de execução, que pode ser tanto o exequente quanto o executado, desde que resguardado a parte contrária o direito de oposição quanto à nomeação. E, se não houver acordo, o juiz nomeará profissional alheio as partes para o desempenho da função.

Quando há nomeação de administrador depositário, o proprietário do imóvel perde temporariamente o poder de alienação e o direito de administrá-lo até que a dívida seja integralmente liquidada.

De outro lado, o administrador depositário terá que apresentar ao juiz para aprovação a forma como pretende administrar os rendimentos passíveis de penhora e prestar contas periodicamente, caso haja discordância entre as partes ou entre essas e o administrador, caberá ao juiz decidir a melhor forma de administração do bem objeto da demanda.

Para os casos em que penhora ocorra através de arrendamento de imóvel/terreno e que ocorra a nomeação de um administrador depositário, o arrendatário deverá realizar o pagamento diretamente ao administrador, de modo que estas quantias serão repassadas ao exequente, até a liquidação integral da dívida.

Após a quitação total do principal, juros, custas e honorários advocatícios, o exequente deverá entregar ao executado o termo de quitação das quantias recebidas, documento este que será juntado aos autos.



Nos casos em que a dívida está relacionada à imóvel a medida terá eficácia em relação a terceiros, quando da publicação da decisão que a outorgue ou após sua averbação no ofício imobiliário, ou seja, o exequente deve realizar a averbação por meio da apresentação de certidão de inteiro teor do ato, independentemente de mandado judicial.

4.3 Proposta de Honorários Periciais

Abaixo será transcrito o petítório de valores de honorários periciais constante nos Autos em comento, os quais se devem em contraprestação às funções do perito como auxiliar do juízo na demanda.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DA 7ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA – PR

Autos: 0000000-00.2020.0.00.0000

Classe Processual: AÇÃO MONITÓRIA

Exequente: JOSÉ SIQUEIRA

Executado: PEDRO SOARES

RITA OLIVEIRA, Perita Judicial Financeira - CRA/PR nº 00-00000, tendo sido nomeada ADMINISTRADORA DEPOSITÁRIA, nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, expor e CONSULTAR no que segue: 1. Que aceita o honroso encargo de trabalhar como ADMINISTRADORA DEPOSITÁRIA nos autos em epígrafe, conforme despacho e nomeação ao Mov. 1171.1; 2. Assim, esta Perita, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência, apresentar proposta de honorários para a execução do trabalho técnico em questão. Deste modo, esta profissional requer a fixação dos honorários na quantia de R\$ 6.217,00 (Seis mil e duzentos e dezessete reais) mensais, conforme Tabela Orientativa de Honorários para elaboração de Laudo Pericial (Tabela II), do Sindicato dos Administradores do Estado do Paraná, disponível em: <http://www.sinaep.org.br/tabela-de-honorarios/>. 2.1 Ainda, esta Perita requer o reembolso de despesas (combustível, pedágio, eventual hospedagem), referente a cada deslocamento necessário até a cidade de Carlópolis-PR, considerando a distância desta comarca de aproximadamente 365 (trezentos e sessenta e cinco) quilômetros. 2.2 O valor supra deverá ser pago mensalmente, enquanto perdurarem as penhoras sobre os frutos e rendimentos a serem administradas. 3. Esta profissional trabalhará de modo independente, e se dirigirá ao imóvel localizado em Carlópolis-PR, SEM PRÉVIO AVISO, em datas e horários a sua escolha, mas em horário comercial, de modo a garantir que seu trabalho seja autônomo e revestido de transparência. 4. A esporadicidade poderá variar durante o trabalho. 5. Deverá contar com a colaboração processual das partes no exercício do encargo, em especial para ter acesso à documentação contábil das propriedades em que serão penhorados os frutos e rendimentos; aos contratos de arrendamento/locação firmados e às contas correntes por onde são recebidos os respectivos valores. Tudo para garantir que as informações sobre faturamento sejam transparentes e que apenhora/construção ocorra de maneira adequada e somente sobre o percentual deferido por este Douto Juízo. 6. Esta Administradora sugere a realização da primeira visita logo após a aprovação desta proposta, para que na sequência seja apresentado o Plano de Administração dos bens constritos e forma de liberação ao credor Exequente, e, as demais visitas recorrentes a cada 3 (três) meses, de modo que as



despesas não sejam oneradas, com exceção dos deslocamentos pontuais necessários quando da conferência de colheitas nos imóveis arrendados.

Por fim, permaneço inteiramente à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que julgar necessário.

Nestes termos, pede e espera deferimento.

Curitiba – PR, 05 de maio de 2020.

Rita Oliveira

Perita Financeira

CRA/PR 00-0000 (PROPOSTA DE HONORÁRIOS PERICIAIS – AUTOS)

4.4 Do Plano de Ações Para a Administração

O plano para a realização da administração dos valores a serem penhorados será elaborado e apresentado ao juiz para aprovação, nele deve constar de forma minuciosa e fundamentada, os meios utilizados para a administração destes bens, frutos e rendimentos.

Ou seja, inicialmente será necessário realizar um diagnóstico da situação atual dos bens a serem administrados e a partir destas informações, especificar o método de trabalho mais adequado, de modo que, o magistrado irá decidir se o plano de administração apresentado é viável ou não.

Conforme relatou a sentença do processo em momento anterior, neste estudo de caso, o exequente indicou imóveis situados no Município de Carlópolis/PR que geram frutos e rendimentos, pugnando pela penhora de todos os direitos e produtos dos arrendamentos/locações, seja em pecúnia ou em mercadorias.

Pois bem, o plano para administração dos bens foi elaborado considerando as seguintes premissas, a saber:

- I. Visita em loco nos imóveis para coleta de informações e documentos;
- II. Avaliação dos documentos/contratos de arrendamento;
- III. Realização do cronograma de pagamentos, observando os contratos de arrendamento;
- IV. Visitas mensais para acompanhamento das despesas e desenvolvimentos da produção agrícola;
- V. Acompanhamento da negociação da assinatura/renovação dos contratos de arrendamento;
- VI. Acompanhamento na negociação da venda dos frutos produzidos para os contratos de arrendamento em que a forma de pagamento é feita por meio da partilha dos frutos, produtos ou lucros havidos;
- VII. Elaboração de balancetes mensais para serem apresentados ao juiz; e
- VIII. Confecção de Termo de quitação quando da quitação da dívida.

No intuito de não capitalizar os valores da dívida de modo a torná-la impagável, os valores obtidos através dos contratos de arrendamento serão prioritariamente utilizados para o pagamento dos juros, posteriormente ao capital, custas e honorários.

O início do pagamento aos exequentes será realizado logo após a aprovação do plano de administração apresentado, bem como observadas as especificidades de cada contrato de



arrendamento dos imóveis indicados nos autos para penhora dos frutos e rendimentos, seja por meio de pagamento por valor fixo, ou mediante produção de frutos.

Para os imóveis arrendados por meio de quantia fixa e certa, os valores obtidos serão repassados aos exequentes de forma mensal, semestral ou anual, a ser observada as cláusulas de vencimentos previstas em contrato.

De outro lado, para os contratos de arrendamento em que o pagamento é feito com base na produção de frutos, os valores obtidos serão creditados na segunda semana posterior a venda da produção agrícola.

5 Considerações Finais

O presente artigo teve o propósito de esclarecer como é realizada a liquidação de uma dívida por meio de penhora de direitos e produtos dos arrendamentos e locações de terrenos destinados a produção agrícola. O estudo mostrou que a participação de perito administrador depositário nomeado pelo juízo é fundamental para que haja o cumprimento da sentença. Ademais, diante do tema estar relacionado a arrendamento agrícola, o auxiliar do juiz deve se atentar as regras e Leis que regem esta modalidade de operação. Além disso, surge-se que se façam outros estudos que poderiam detalhar de forma minuciosa como é elaborado o Plano de Ação para realização da administração do imóvel rural, o qual deve ser apresentado ao juiz para aprovação antes do início dos trabalhos.

6 Referências Bibliográficas

- CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, Lei 13.105/15. [http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm#art1015] – Acesso em 06/08/2021.
- COSTA, João Carlos Dias da. Perícia Contábil – Aplicação Prática. 1 ed. São Paulo, Atlas, 2017
- CREPALDI, Silvio Aparecido. Manual de Perícia Contábil. 1 ed. São Paulo, Saraiva Educação, 2019
- DECRETO 59566/66 – [<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/110642/decreto-59566-66>] – Acesso em 29/08/2020.
- DIREITO NET, revista jurídica online – [<https://www.direitonet.com.br/contratos/exibir/283/Arrendamento-rural>] – Acesso 29/08/2020.
- NBC TP 01 – NORMA TÉCNICA DE PERÍCIA CONTÁBIL – [https://cfc.org.br/wp-content/uploads/2016/02/NBC_TP_01.pdf] – Acesso 06/08/2021.
- DIREITO NET, revista jurídica online – [<https://www.direitonet.com.br/dicionario/exibir/1476/Auxiliares-da-justica-Novo-CPC-Lei-no-13105-15>] - Acesso em 25/08/2020.
- ESTATUTO DA TERRA - Lei 4.504/64 [<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/104451/estatuto-da-terra-lei-4504-64>] – Acesso em 29/08/2020.
- FARENZANA ADVOCACIA, revista jurídica online – [<https://farenzenaadvocacia.jusbrasil.com.br/modelos-pecas/762277947/modelo-contrato-de-arrendamento-rural-2019>] – Acesso em 29/08/2020.



PORTAL IED, revista jurídica online –
 [https://portalied.jusbrasil.com.br/artigos/362973221/auxiliares-da-justica] – Acesso em 29/08/2020.

PORTAL MIGALHAS, revista jurídica online –
 [https://www.migalhas.com.br/quentes/301402/nomeacao-de-administrador-depositario-e-necessaria-quando-penhora-recai-sobre-faturamento-da-empresa] – Acesso em 25/08/2020.

SÁ, Antônio Lopes de. Perícia Contábil. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

SÁ, Antônio Lopes de. Perícia Contábil. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2019. Atualizador: Wilson Alberto Zappa Hoog.

SAJ ADV, Software jurídico de gestão para advogados –
 [https://www.sajadv.com.br/novo-cpc/art-867-a-869-do-novo-cpc/] - Acesso em 25/08/2020.