



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

Secretaria Judiciária
Serviço de Processamento do 16º Grupo de Câmaras de Direito Privado
Pátio do Colégio 73 - 9º andar - sala 907 - Sé - CEP 01016-040
São Paulo/Capital
Fone (11) 3489-3814

Registro: 2025.0000296993

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002600-80.2023.8.26.0483, da Comarca de Presidente Venceslau, em que é apelante PAULO CARNEIRO DA SILVA, são apelados LUCIANE GUIMARÃES ANTONIO FRANCISCO e JOSÉ ANTONIO FRANCISCO.

ACORDAM, em 32ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores CAIO MARCELO MENDES DE OLIVEIRA (Presidente) E MARCUS VINICIUS RIOS GONÇALVES.

São Paulo, 27 de março de 2025

ANDRADE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 2

32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO

Apelação Cível n.1002600-80.2023.8.26.0483

Apelante: Paulo Carneiro da Silva

Apelados: Luciane Guimarães Antonio Francisco e outro

Comarca: Presidente Venceslau – 2ª Vara Cível

Juíza prolatora: Viviane Cristina Parizotto De Oliveira

APELAÇÃO CÍVEL - ARRENDAMENTO RURAL – RESCISÃO CONTRATUAL POR CULPA DO ARRENDATÁRIO – ALTERAÇÃO DA UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS E RETIRADA DE CERCAS QUE DEVERIAM SER PRESERVADAS PELO ARRENDATÁRIO - ADITAMENTO VERBAL OU ANUÊNCIA TÁCITA DOS PROPRIETÁRIOS - INADMISSIBILIDADE – CONTRATO ESCRITO QUE DEVE SER ADITADO DA MESMA FORMA - INTELIGÊNCIA DO ART. 472 DO CÓDIGO CIVIL - ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO QUE, SEGUNDO O ART. 32, INCISO V, DO DECRETO N.º 59.566/66, ACARRETA A DECRETAÇÃO DO DESPEJO DO ARRENDATÁRIO – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA.

RECURSO DO RÉU DESPROVIDO

VOTO Nº 49480

Trata-se de apelação interposta contra a sentença que julgou procedente a ação de rescisão de arrendamento rural, por culpa do arrendatário/réu, determinando a desocupação do imóvel, sob pena de despejo, bem como a retirada do gado e recomposição das cercas indevidamente removidas, além do pagamento das custas processuais,



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 3
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002600-80.2023.8.26.0483

despesas e honorários advocatícios, arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

O arrendatário apelante sustenta, em síntese, que não houve descumprimento contratual, pois teria ocorrido aditamento verbal com o falecido arrendante. Argumenta, ainda, que tanto o arrendante quanto seus herdeiros aceitaram tacitamente as modificações contratuais implementadas no imóvel, razão pela qual pugna pela reforma da sentença e a inversão dos ônus sucumbenciais.

O recurso foi processado, com apresentação de contraminuta e pedido de sustentação oral à fl. 311.

É o relatório.

É incontroverso que o apelante e o falecido pai da coautora Luciane Guimarães firmaram dois contratos de arrendamento rural, sendo o primeiro, datado de 01/08/2018, com vigência até julho de 2028, envolvendo as matrículas n.ºs 2.091, 2.348 e 5.547 (unificadas na matrícula 16.431), e o segundo, datado de 20/06/2019, com vigência até junho de 2029, relativo às matrículas 5.831 e 2.109 (fls. 129/134).

Conforme se depreende dos instrumentos contratuais juntados às fls. 36/38 e fls. 39/41, notadamente das cláusulas quinta e sexta, os imóveis rurais tinham por destinação a implantação de lavouras de soja e milho, cabendo ao arrendatário a responsabilidade pela conservação das



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 4
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002600-80.2023.8.26.0483

cercas durante a vigência do contrato.

Aliás, a cláusula sexta, reproduzida em ambos os contratos, expressamente previa que a alteração da destinação dos imóveis rurais constituía infração gravíssima, ensejando o despejo do arrendatário.

O apelante, por sua vez, admitiu a veracidade dos fatos articulados na exordial, mas sustenta não ter cometido nenhuma infração contratual, pois teria havido concordância tácita do arrendante quanto à destinação diversa do imóvel e à retirada das cercas, além de argumentar que tais modificações atenderiam à destinação social da propriedade imóvel nos períodos de entressafra.

Sustenta que a ausência de oposição por parte do arrendante e de seus herdeiros configuraria aceitação tácita das alterações das obrigações contratadas por escrito com o primitivo arrendante.

As teses defensivas, contudo, não prosperam.

Isso porque o art. 95, inciso XI, do Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504/64) exige que os contratos de arrendamento rural contenham requisitos essenciais, tais como prazos mínimos de duração, bases para renovação, formas de extinção ou rescisão e direitos e obrigações quanto às indenizações por benfeitorias, exigindo-se, como regra, a celebração por escrito.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 5
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002600-80.2023.8.26.0483

Ademais, considerando que os contratos de arrendamento em exame foram celebrados por escrito, eventual modificação substancial deveria ser formalizada da mesma maneira, conforme disposto no art. 472 do Código Civil, especialmente no tocante à alteração da destinação do imóvel. Isso se deve ao fato de tal alteração constituir infração expressamente prevista nos contratos inicialmente firmados entre o proprietário e o apelante, além de estar listada no inciso V do art. 32 do Decreto n.º 59.566/66, como uma das hipóteses que podem acarretar a decretação do despejo do arrendatário.

De igual forma, o art. 111 do Código Civil estabelece que o silêncio somente pode ser interpretado como manifestação de vontade quando autorizado pelas circunstâncias ou pelos usos do mercado, sendo inaplicável ao caso dos autos, dada a gravidade da infração cometida, que figura como causa expressa de rescisão do arrendamento rural, tanto contratual como na lei de regência.

Em suma, incontroversas as infrações contratuais, diante da alteração indevida da destinação do arrendamento rural e da retirada das cercas cuja manutenção era dever do arrendatário, era mesmo caso de rescisão contratual e despejo, com base no art. 32, inciso V, do Decreto n.º 59.566/66, impondo-se, outrossim, a retirada de todo o gado da propriedade, além da reconstrução das cercas indevidamente removidas, bem como o pagamento das prestações até a desocupação dos imóveis rurais, tal como decidido pela magistrada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO 6
32ª CÂMARA DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO
Apelação Cível n.1002600-80.2023.8.26.0483

Dessarte, inexistindo fato ou fundamento jurídico apto a modificar os fundamentos que levaram à procedência da demanda, é de rigor que seja integralmente mantida a sentença proferida em primeiro grau de jurisdição.

Isso posto, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso** e, em cumprimento ao disposto no art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios de 10% para 15%, mantidos os demais termos da sentença.

ANDRADE NETO
Relator