



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000308096

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000708-32.2020.8.26.0681, da Comarca de Louveira, em que é apelante ARCILENE PEREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados MARCO ANTONIO BIAZZI e HELGA MELLONI GIOVANELLI BIAZZI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 29ª 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 Desembargadores NETO BARBOSA FERREIRA (Presidente) E MÁRIO DACCACHE.

São Paulo, 30 de março de 2025.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1000708-32.2020.8.26.0681

COMARCA DE LOUVEIRA – VARA ÚNICA.

APELANTE: ARCILENE PEREIRA DOS SANTOS.

APELADOS: MARCO ANTÔNIO BIAZZI; HELGA MELLONI GIOVANELLI BIAZZI.

JUÍZA PROLATORA: CAMILA CORBUCCI MONTI MANZANO.

VOTO Nº 11.353

AÇÃO DE RESCISÃO C.C. DESPEJO – ARRENDAMENTO RURAL – Conexão de ações – Ação de manutenção na posse ajuizada pela ré – Conexão reconhecida – Ações reunidas para julgamento conjunto – Sentença de procedência do pleito autoral de rescisão e despejo, e improcedência da ação de manutenção da posse movida pela ré, ora apelante – Recurso da ré – Descabimento – Elementos colacionados aos autos que demonstram a verossimilhança do direito autoral – Contrato de arrendamento rural – Acordo bilateral de cunho sinalagmático – Obrigações recíprocas às partes – Direito de rescisão que nasce para a parte autora diante da inadimplência da ré – Autores que se desincumbiram do ônus probatório que lhe era próprio – Inteligência do artigo 373, inciso I, do CPC – Sentença mantida, nos termos do art. 252 do RITJ – Recurso não provido.

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão de contrato de arrendamento rural c.c. despejo, bem como ação de manutenção de posse – reunidas para julgamento conjunto – cuja sentença de fls. 216/222, integrada às fls. 243/244, assim decidiu:

“(...) Ante o exposto, nos termos do artigo 487, I, do Código de Processo Civil, JULGO PROCEDENTE a ação 1000715-24.2020.8.26.0681 e o faço para: (I) rescindir o contrato de arrendamento formulado entre as partes; (II) determinar ao requerido que desocupe o imóvel objeto do arrendamento, sob pena de despejo; e (III) condenar o réu ao pagamento de quantia a ser

apurada em procedimento de liquidação de sentença, relativa (a) às contas de luz que não foram tempestivamente pagas, (b) perda do incentivo da Lei Municipal nº 2.347/2013, bem como (c) prejuízos decorrentes do abandono das áreas de cultivo, com incidência de correção monetária pela Tabela do TJSP, desde a data do vencimento de cada parcela, e juros demora de 1% (um por cento) ao mês, a contar de cada vencimento. Por consequência, julgo IMPROCEDENTE a ação de manutenção da posse movida por ARCILENE PEREIRA DOS SANTOS, de número 1000708-32.2020.8.26.0681.

Defiro à requerida Arcilene Pereira dos Santos nos autos de nº 1000715-24.2020.8.26.0681 também a gratuidade da justiça.

Sucumbente, no feito de nº 1000715-24.2020.8.26.0681, condeno o réu ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, Ainda, também sucumbente com relação ao feito de nº 1000708-32.2020.8.26.0681, condeno o réu ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC.”

Inconformada, apela a ré (fls. 247/260). Requer: “O recebimento do presente recurso nos seus efeitos ativo e suspensivo, nos termos do Art. 1.012 do CPC, com o deferimento da antecipação da tutela recursal para fins de manter o Apelante na posse do bem até a finalização do processo, não sendo permitido nenhum ato de desocupação; Preliminarmente seja o presente recurso conhecido, reconhecido o Cerceamento de Defesa, anulando-se a sentença a quo, reabrindo-se a instrução processual, para a oitiva de testemunhas e demais provas cabíveis.

A intimação do Recorrido para se manifestar querendo, nos termos do §1º, art. 1.010 do CPC;

Caso não seja, esse o entendimento, no mérito, seja o presente recurso conhecido e provido para reformar totalmente a decisão recorrida reconhecer o direito do Apelante a manutenção da posse cumulada com

perdas e danos e indenização dos frutos no valor de R\$ 60.000,00, nos termos do Art. 555 do CPC; devendo o Apelado se abster de qualquer ato atentatório à posse do Autor, sob pena de multa diária, ou em caso de não ser esse o entendimento, a condenação do Apelado a indenização pelas benfeitorias realizadas o valor de R\$ 29.683,10, as quais devem ser corrigidas monetariamente acrescidas de juros de mora desde a data do desembolso dos valores. Devendo ainda ser reformada para julgar improcedente o processo apenso de nº 1000715-24.2020.8.26.0681, diante da total ausência de comprovação.

Caso não seja o entendimento, requer seja o recurso conhecido e no mérito provido para reconhecer o julgamento ultra petita excluindo-se o item item "perda do incentivo da Lei Municipal nº 2.347/2013, bem como (c) prejuízos decorrentes do abandono das áreas de cultivo, com incidência de correção monetária pela Tabela do TJSP, desde a data do vencimento de cada parcela, e juros demora de 1% (um por cento) ao mês, a contar de cada vencimento"

Recurso tempestivo, isento de preparo (fls. 243/244). Constam contrarrazões às fls. 265/269.

Ausente manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Respeitados os fundamentos expostos nas razões recursais, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Antes de prosseguir no exame da insurgência, resta prejudicado o pedido de concessão de efeito suspensivo, em face da imediata resolução da contenda.

Ab initio, como há questão preliminar arguida pela apelante, passo primeiramente à sua análise.

Afasto a alegação de cerceamento de defesa trazida pela

recorrente, posto que presentes nos autos elementos de prova documental suficientes a formar o convencimento do julgador, destinatário da prova, considerada a prova apresentada como bastante para o julgamento antecipado da lide.

A conferir, o seguinte julgado:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, 4ª T., Resp 2.832-RJ, rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO, j. em 14.8.90). No mesmo sentido, RSTJ 102/500, RT 782/302).

Consigne-se que o livre convencimento, expresso no art. 371 do CPC, concede ao juiz a liberdade de decidir, no caso concreto, acerca da pertinência ou não da produção de prova testemunhal, sem que a negativa seja entendida como cerceamento de defesa que, efetivamente, não ocorreu.

O juiz não é obrigado a determinar a produção de provas eventualmente requeridas pelas partes se, a seu sentir, o que se quer provar já está ou deveria estar demonstrado nos autos de maneira a permitir a formação de seu livre convencimento. Rejeita-se a preliminar.

Meritoriamente, respeitados os argumentos expostos na r. sentença, pelo meu voto, nego provimento ao recurso.

Trata-se de ação de rescisão contratual c.c. pleito de despejo fundado no contrato de arrendamento rural de fls. 19/21 celebrado entre as partes.

Consta da inicial que **"O Autor é o legítimo possuidor e proprietário de um imóvel rural de 11,9 hectares, localizado no Bairro da Abadia, Município de Louveira, devidamente registrado nas matrículas nº 5273 e nº 5275 do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Vinhedo, Estado de São Paulo. Sustenta possuir um contrato de arrendamento com o Requerido, pelo prazo de seis anos, iniciando em 15 de abril de 2014 e vencido em 14 de abril de 2020. O Requerente tentou resolver amigavelmente o fim do arrendamento após constatar diversas infrações contratuais e o**

vencimento do prazo contratual, mas não obteve sucesso. Alega que o Requerido não pagou o valor do arrendamento rural, não paga a conta de energia e abandonou parte considerável do cultivo, infringindo as normas previstas no art. 32 do Decreto 59.566/66 (que regulamenta o Estatuto da Terra). O Requerente enviou a primeira notificação extrajudicial via CRI, mas o Requerido se esquivou do recebimento. O Requerente contratou uma nova notificação extrajudicial e o Sr. Arcilene Pereira dos Santos tomou conhecimento da notificação, mas recusou-se a assinar o recibo. Passado o prazo da notificação para entrega e desocupação do imóvel em 12 de junho de 2020, o Requerido se recusou a fazê-lo, o que resultou na presente ação. Os valores totais dos débitos apurados deverão ser apurados em liquidação de sentença após a reintegração do Autor, incluindo o arrendamento vencido equivalente a 20% sobre o total auferido com a venda de toda produção, conforme o parecer dos técnicos da prefeitura que fiscalizam a lei de incentivo.”.

Indeferido o pleito de tutela de urgência (fls. 87/88).

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 98/105).

Réplica autoral (fls. 163/169).

Reconhecida a conexão entre as ações 1000715-24.2020.8.26.0681 e 1000708-32.2020.8.26.0681, peço vênias para transcrever trecho do relatório do *decisum* de primeiro grau:

“DA CONEXÃO

Forçoso o reconhecimento de conexão entre o feito 1000715-24.2020.8.26.0681 e 1000708-32.2020.8.26.0681, em virtude de possuírem a mesma causa de pedir, qual seja, litígio relativo a contrato de arrendamento rural. É o que dispõe o art. 55, CPC: Art. 55. Reputam-se conexas 2 (duas) ou mais ações quando lhes for comum o pedido ou a causa de pedir.

Assim, realiza-se o julgamento conjunto, conforme permissivo

do parágrafo terceiro de supracitado artigo:

§ 3º Serão reunidos para julgamento conjunto os processos que possam gerar risco de prolação de decisões conflitantes ou contraditórias caso decididos separadamente, mesmo sem conexão entre eles.”.

Sobreveio a r. sentença de fls. 216/222, integrada às fls. 243/244, que julgou ambas as ações reunidas para julgamento conjunto, nos termos já relatados.

Pois bem.

Pertinente consignar em relação ao contrato de arrendamento rural, que se trata de modalidade em que o proprietário do imóvel rural, chamado arrendador, cede a sua terra para que um terceiro – intitulado arrendatário – possa explorá-la, mediante remuneração ajustada entre as partes, previstas no ordenamento jurídico diversas regras de obrigatória observância, tendo como objetivo do legislador resguardar direitos do arrendatário, considerado parte mais vulnerável na relação contratual.

Tendo em vista o conjunto probatório dos autos, inviável afastar os termos da sentença, a qual fica mantida por seus próprios fundamentos, ora adotados como razão de decidir, nos termos do art. 252 do RITJ.

Conforme dispõe o artigo 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça, com redação dada pelo Assento Regimental nº 562/2017, **“Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento.”** O dispositivo encontra-se em harmonia com os princípios da celeridade processual e duração razoável do processo (CF, artigo 5º, LXXVIII), entendendo o Superior Tribunal de Justiça, de longa data, que **“pode o Tribunal local, examinando a apelação, adotar ou ratificar os fundamentos da**

sentença como razão de decidir do acórdão sem que isso represente omissão ou ausência de motivação do julgado. Precedentes" (4ª Turma, AgRg no AREsp nº 377.353/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 11.3.2014).

No mesmo sentido: STJ, 4ª Turma, AgRg no AREsp nº 530.121/SP, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, 19.8.2014; STJ, AgInt no AREsp nº 873.063/SP, Relator Ministro Marco Buzzi, 20.6.2017.

Também a decisão do Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva no julgamento do AREsp nº 1.822.840:

"No tocante à alegada nulidade do acórdão recorrido por deficiência de fundamentação (artigo 489 do Código de Processo Civil de 2015), registra-se que o entendimento adotado pelo Tribunal local está em consonância com a jurisprudência desta Corte, que há muito se encontra pacificada no sentido de que 'No julgamento da apelação, o Tribunal local pode adotar ou ratificar, como razões de decidir, os fundamentos da sentença, prática que não acarreta omissão, não implica ausência de fundamentação nem gera nulidade. Precedentes' (AgInt no AREsp 1075290/SC, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/03/2018, DJe 20/03/2018)".

Ab initio, restou incontroversa a relação jurídica existente entre as partes, decorrente da celebração de contrato de arrendamento rural (fls. 19/21).

Consoante bem fundamentado pela r. sentença de fls. 216/222, o contrato de arrendamento rural é espécie contratual bilateral, de caráter sinalagmático, ou seja, ambas as partes apresentam obrigações recíprocas para o bom e regular cumprimento contratual. *In verbis*:

"(...) O arrendador deve ceder a posse direta da propriedade ao arrendatário, enquanto este deve pagar o valor acordado. Além disso, trata-se de um acordo oneroso, onde ambas as partes obtêm benefícios pelos sacrifícios feitos. O arrendatário desembolsa o valor acordado, mas adquire o direito de utilizar e usufruir do bem, enquanto o arrendador, por sua vez, perde a posse direta, mas recebe uma contraprestação financeira.

Dessa forma, caso ocorra a inadimplência de uma das partes e não haja nenhum sinal de que o saldo devido será quitado, é necessário a rescisão do contrato, baseado no artigo 475 do Código Civil.

Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.

No mesmo sentido, preconiza o Estatuto da Terra Lei nº 4.504/64:

Art. 92(...)§ 6º O inadimplemento das obrigações assumidas por qualquer das partes dará lugar, facultativamente, à rescisão do contrato de arrendamento ou de parceria. observado o disposto em lei”.

Ainda, fez por bem o d. juízo de primeiro grau ao assim dispor:

“Como é sabido, cabe ao autor comprovar o fato constitutivo de seu direito, conforme previsto no artigo 373, inciso I, do CPC, ao passo que ao réu cabe provar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme disposto no artigo 373, inciso II, da mesma norma.

Cada uma das partes tem o ônus probatório atribuído por lei, e a não realização desse ônus pode ter diferentes consequências, seja a procedência ou improcedência do pedido inicial.

É fato que o contrato anexado prevê que sua vigência se encerrou em 14 de abril de 2020. Assim, ainda que plausível o acordo verbal mencionado, a parte requerente, visando à revogação do contrato, tomou todas as medidas necessárias para tal: comunicou ao requerido o seu intuito e enviou notificações extrajudiciais, pugnando pela saída do imóvel. Ainda assim, o requerido permaneceu no imóvel, inclusive movendo ação de manutenção de posse. Ocorre que essa não se sustenta. Vejamos.

O requerente acosta aos autos cópias das documentações pertinentes, tais como os protestos realizados (fls. 79/81), bem como relatório emitido pela Prefeitura Municipal quando da análise da viabilidade de plantação de uva nas áreas de propriedade do requerente, para verificação do direito aos benefícios do Programa Municipal de Incentivos a Fruticultura

PROMIF (fls. 67/70). A análise de tal documento, em complemento aos lotes demarcados de fls. 63/66, evidencia que houve prejuízos em termos de produtividade em áreas objeto do contrato de arrendamento ora sub judice. Ao contrário do que sustenta o requerido, as fotografias estão efetivamente datadas (janeiro/2020) e integram o relatório confeccionado no mês seguinte. Em virtude da avaliação municipal, inclusive, o benefício a que faria jus a propriedade do requerido restou proporcionalmente reduzido.

O requerido não logrou êxito em afastar as alegações do autor, que permanecem híginas e embasadas nos documentos acostados: não comprovou a realização dos pagamentos das rendas convencionadas no prazo legal, o que poderia ter feito por simples documento; não logrou êxito em afastar as constatações do relatório emitido pela Prefeitura Municipal relativamente às áreas arrendadas; por fim, não se afasta o pedido de rescisão do contrato, via notificação extrajudicial, que permanece válida (fls. 206/208).

Assim, é de rigor o reconhecimento de violações que autorizam a rescisão e o despejo pleiteado pelo autor, com base no disposto no art. 32 do Decreto 59.566/66, que regulamenta partes da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra), a saber:

Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado;

VI - Abandono total ou parcial do cultivo;

Parágrafo único. No caso do inciso III, poderá o arrendatário devedor evitar a rescisão do contrato e o conseqüente despejo, requerendo no prazo da contestação da ação de despejo, seja-lhe admitido o pagamento do aluguel ou renda e encargos devidos, as custas do processo e os honorários do advogado do arrendador, fixados de plano pelo Juiz. O pagamento deverá ser realizado no prazo que o Juiz determinar, não excedente de 30 (trinta) dias, contados da data da entrega em cartório do mandado de citação devidamente cumprido, procedendo-se a depósito, em caso de recusa.”

Finalmente, no que tange às benfeitorias ali realizadas, era

mesmo o caso de se observar o teor do princípio do “*pacta sunt servanda*”, haja vista expressa previsão contratual no sentido da imprescindibilidade de prévio aviso ao arrendador. *In verbis*:

“CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Para a implantação de qualquer benfeitoria que não seja necessária no imóvel arrendado, o ARRENDATÁRIO será obrigado a obter autorização prévia e por escrito do ARRENDADOR.”.

Cristalina a r. sentença a quo neste ponto:

“Ainda, não há que se falar em pagamento pelas benfeitorias ou em compensação de valores, uma vez que o contrato estabelece a renúncia explícita à indenização por benfeitorias, as quais só podem ser realizadas com autorização prévia do proprietário (cláusula décima primeira, fls. 17). Essa cláusula está em conformidade com a Súmula 335 do STJ, que permite a inclusão de cláusulas em contratos de locação que renunciem à indenização por benfeitorias e ao direito de retenção.”

Nesse sentido já se pronunciou este E. Tribunal de Justiça em casos análogos:

“ARRENDAMENTO RURAL – AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C. COBRANÇA. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Alegação de direito de retenção em razão das benfeitorias realizadas no local. Inconsistência. Art. 25, do Decreto n.º 59.566/66 que condiciona a realização de benfeitorias à prévia autorização do arrendador, ausente nos autos. Renúncia ao direito de indenização por benfeitorias. Existência. Ausência de abusividade, dadas as peculiaridades da lide. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1003926-10.2021.8.26.0495; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Registro - 3ª Vara; Data do Julgamento: 21/03/2024; Data de Registro: 22/03/2024).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – ARRENDAMENTO RURAL – PROBABILIDADE DO DIREITO – TUTELA DE URGÊNCIA – PROBABILIDADE DO DIREITO – Em análise superficial dos autos, o direito à indenização e retenção pela benfeitorias parece ter sido renunciado pelos arrendatários, ora agravantes, de acordo com os termos contratuais – Validade da cláusula de renúncia ao direito à indenização por benfeitorias – Precedentes – PERIGO DE DANO – Ausência de perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, porquanto inexistente sequer pedido de despejo liminar na demanda movida pelos agravados em face dos agravantes – É de rigor, portanto, a manutenção da r. decisão impugnada – Negado provimento.” (TJSP; Agravo de Instrumento 2164695-05.2021.8.26.0000; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Casa Branca - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/08/2021; Data de Registro: 10/08/2021).

“ARRENDAMENTO RURAL – INADEQUADA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL COMPROVADA POR TESTEMUNHAS E FOTOGRAFIAS – ADMISSIBILIDADE – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 92, § 8º, DO ESTATUTO DA TERRA - INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - EXCLUSÃO CONTRATUAL - LEGALIDADE – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO PARA AFASTAR A CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DOS ALUGUÉIS APÓS A ENTREGA DAS CHAVES. A renúncia ao direito de retenção ou indenização por benfeitorias não se opõe aos objetivos do Estatuto da Terra, enquadrando-se, de mais a mais, no princípio da liberdade que regula a relação contratual”. (TJSP; Apelação Cível 3000569-64.2013.8.26.0431; Relator (a): Renato Sartorelli; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pederneiras - 1ª Vara; Data do Julgamento: 13/09/2018; Data de Registro: 13/09/2018).

Assim, considerando-se todos os elementos fático-probatórios colacionados aos autos, conclui-se que a parte autora, ora apelada, se

desincumbiu do ônus probatório que lhe era devido, nos termos do artigo 373, inciso I, do Código de Processo Civil. *In verbis*:

“Art. 373: O ônus da prova incumbe:

I - ao autor, quanto ao fato constitutivo de seu direito;

II - ao réu, quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor.”

Destarte, fica mantida a r. sentença tal qual lançada pelos seus próprios e jurídicos fundamentos. O presente recurso não merece provimento. Por derradeiro, majoro a verba honorária devida pela ré para 12% sobre o atualizado da condenação – em relação aos autos de nº 1000715-24.2020.8.26.0681 – e 12% sobre o valor da causa – em relação aos autos de nº 1000708-32.2020.8.26.0681 – observado o que dispõe o artigo 85, §§ 2º e 11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer), razão pela qual desde já se esclarece desnecessária a interposição de embargos de declaração exclusivamente para tal finalidade.

Diante do exposto, pelo meu voto, **nego provimento** ao recurso.

JOSÉ AUGUSTO GENOFRE MARTINS

Relator