



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000314633**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004091-20.2022.8.26.0302, da Comarca de Jaú, em que é apelante INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS DO SÍTIO LTDA, são apelados POLIFRIGOR INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS S/A, ALLFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA e LAJINHA AGROPECUARIA DE ITAPUI LTDA(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL).

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 35ª 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 ANA MARIA BALDY (Presidente sem voto), FLAVIO ABRAMOVICI E MOURÃO NETO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

**MARRONE SAMPAIO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

**Apelação nº 1004091-20.2022.8.26.0302**

**Apelante: Indústria e Comércio de Alimentos do Sítio Ltda**

**Apelados: Polifrigor Indústria e Comércio de Alimentos S/A e outros**

**Comarca: Jaú**

**Voto nº 416**

**Apelação. Ação de despejo por falta de pagamento. Arrendamento rural. Abatedouro de aves. Complexo que inclui bens móveis e imóvel. Inadimplemento incontroverso. Procedência. Inconformismo da parte ré. Pretensão de obter oportunidade para purgação da mora. Art. 32, parágrafo único, do Decreto 59.566/66. Ausente demonstração por parte da arrendatária de real intenção de purgação da mora. Prazo legal em muito excedido sem indícios de pagamento. Sentença mantida. Recurso desprovido.**

Trata-se de apelação contra a r. sentença (fls. 665/667), complementada por decisão de fls. 744/746 (embargos de declaração), cujo relatório se adota, que julgou procedente ação de despejo por falta de pagamento para “*para, confirmando a tutela de urgência inicialmente concedida, decretar o despejo da requerida do imóvel indicado na inicial, fixando o prazo de 15 dias para desocupação voluntária, rescindindo o contrato firmado entre as partes e condenando a requerida ao pagamento dos valores pertinentes ao arrendamento até a efetiva desocupação do imóvel*”. Pela sucumbência, a parte ré foi condenada ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor do débito.

Apela a requerida (fls. 751/771) pugnando pela reforma da sentença para que seja oportunizada a purgação da mora, nos termos do artigo 32, III, parágrafo único, do Decreto n. 59.566/1966. Alega, em síntese, que deve prevalecer o direito subjetivo do arrendatário de purgação da mora “*em virtude de valores consagrados no ordenamento brasileiro, consubstanciados no princípio da conservação do negócio jurídico, da função social do contrato, da probidade, da boa-fé contratual e da segurança jurídica*” (fl. 763). Pontua que foi expressamente

requerido prazo para purgação da mora.

Recurso tempestivo e preparo recolhido (fls. 815/816).

Houve contrarrazões (fls. 784/800), pugna, no mérito, pela manutenção da sentença. Observam que o pedido de purgação da mora foi indeferido, pois é incabível na hipótese em tela. Pontuam, ainda, tratar-se a requerida de devedora contumaz, havendo certificação por oficial de justiça de abandono do imóvel.

Sem oposição ao julgamento virtual.

Termo de transferência de relatoria em 13/01/2025 (fl. 820).

**É o relatório.**

O recurso não comporta provimento.

Trata-se de *ação de despejo por falta de pagamento* embasada em *instrumento particular de contrato de arrendamento* (fls. 183/191) e aditivos (fls. 244/247, fls. 248/251 e fls. 253/254) que tem por objeto máquinas para uso rural e benfeitorias localizadas em complexo para abatimento e comércio de aves denominado “Abatedouro de Aves de Arealva” (cláusula 1ª – fl. 184).

Insurge-se a arrendatária contra sentença que confirmou tutela de urgência e decretou o despejo.

Do que se depreende das razões de apelação, cinge-se a controvérsia recursal, em resumo, à apreciação de (im)possibilidade de decretação de despejo em razão de alegada ausência de oportunidade para purgação da mora.

Quanto à possibilidade de despejo em contrato de arrendamento

rural, transcreve-se o artigo 32, do Decreto n. 59.566/1966:

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

*I - Término do prazo contratual ou de sua renovação;*

*II - Se o arrendatário subarrendar, ceder ou emprestar o imóvel rural, no todo ou em parte, sem o prévio e expresso consentimento do arrendador;*

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

*IV - Dano causado à gleba arrendada ou às colheitas, provado o dolo ou culpa do arrendatário;*

*V - se o arrendatário mudar a destinação do imóvel rural;*

*VI - Abandono total ou parcial do cultivo;*

*VII - Inobservância das normas obrigatórias fixadas no art. 13 deste Regulamento;*

*VIII - Nos casos de pedido de retomada, permitidos e previstos em lei e neste regulamento, comprovada em Juízo a sinceridade do pedido;*

*IX - se o arrendatário infringir obrigação legal, ou cometer infração grave de obrigação contratual.*

*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”*

Conforme se depreende da redação da norma, nos casos em que o despejo seja motivado pela ausência de pagamento do aluguel no prazo acordado (inciso III), será concedida oportunidade ao arrendatário para purgação da mora, de modo a evitar rescisão contratual (parágrafo único).

No caso, ao que consta, verificados indícios de inadimplemento, foi deferida tutela de urgência concedendo prazo de 15 dias para desocupação voluntária (fls. 430/431).

Sucedeu-se pedido da arrendatária para observância de prazo purgação da mora (fls. 442/458), o qual foi indeferido pelo Juízo de origem (fl. 500). Contra a referida decisão, foi interposto recurso de agravo de instrumento (processo n. 2165558-24.2022.8.26.0000), por cujo Acórdão, de relatoria do Il. Desembargador Melo Bueno, negou-se provimento à pretensão, com a seguinte fundamentação:

*“As partes celebraram contrato de arrendamento rural pelo prazo de 20 anos, com início em 01/08/2018 e término em 31/07/2038. Após vários aditamentos na tentativa de acordo entre as partes, em razão do inadimplemento do 3º aditivo que previu que o não pagamento de quaisquer parcelas descritas ou qualquer valor do contrato, com atraso de 24 horas acarretaria a rescisão de pleno direito, e tendo em vista o inadimplemento dos valores vencidos em 15/12/2021, 15/01/2022 e 15/03/2022, perfazendo R\$132.201,99, as agravadas propuseram a ação originária deste recurso objetivando a retomada do imóvel rural, cuja tutela foi deferida para desocupação voluntária no prazo de 15 dias, sob pena de despejo coercitivo, motivo do inconformismo da agravante.*

*Não obstante a Lei nº 4.504/64 e seu respectivo Decreto regulamentador nº 59.566/66, não prevejam o despejo liminar, as provas produzidas pelas agravadas merecem ser consideradas suficientes ao preenchimento dos requisitos do 'fumus boni iuris' e do 'periculum in mora', necessários para o deferimento da tutela, nos termos do art. 300, do CPC.*

*Consultando os autos originais, a agravante compareceu espontaneamente no feito em 01/07/2022, quando se deu por citada, pugnando pela reconsideração da decisão que decretou o despejo (fls. 442/458 autos originais). E, o juízo de origem manteve o despejo, cuja decisão foi publicada em 18/07/2022, entendendo que a agravante não comprovou o cumprimento da obrigação.*

*No presente caso, a agravante fundamentou em suas razões a impossibilidade da tutela de despejo tendo em vista a falta de oportunidade de exercer seu direito de purgação da mora, conforme art. 32, do Decreto 59.566/66, que prevê no parágrafo único que “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.”. Assim, cabia à agravante em contestação, reforçar sua intenção de pagamento, com pedido de purgação da mora a fim de evitar o despejo e rescisão contratual, o que não ocorreu na espécie, conforme se verifica nos autos originais. Tampouco restou demonstrado que houve efetivo pagamento do débito apontado como devido pela agravada ou elementos a afastar o inadimplemento. Portanto, satisfatoriamente presentes os requisitos para a concessão da tutela de despejo.” [grifo nosso]*

Com efeito, em que pese haver reiteração, desde julho de 2022, de pedido da arrendatária para concessão de prazo legal (que não deve exceder 30 dias, como transcrito acima) para a purgação da mora, não ficou demonstrado nenhum esforço no sentido de viabilizar o pagamento incontroversamente atrasado, mas tão somente tentativa de retardar a marcha processual e, por consequência, a obtenção do bem jurídico pretendido pela parte autora. De outro lado, constata-se a reiteração do inadimplemento no pagamento dos alugueres durante a execução do contrato de arrendamento, sendo que, em momento algum, adotou a arrendatária postura positiva no sentido de ofertar o pagamento do débito, purgando efetivamente sua mora. Com tal postura, violadora da boa-fé objetiva, não poderia a ré insistir no benefício resguardado pela norma citada.

Assim, é de rigor a manutenção da sentença recorrida conforme



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

lançada.

Por força do disposto no art. 85, § 11º, do Código de Processo Civil, os honorários advocatícios devem ser majorados para 15% sobre o valor do débito.

Anote-se o prequestionamento de toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE** provimento ao recurso.

**MARRONE SAMPAIO**  
**Relator**