



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000321375

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2048911-38.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante ADM DO BRASIL LTDA., Interessados COTRISAL - COOPERATIVA TRITICOLA SARANDI LTDA., COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO - CORSAN, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO RGS - SICREDI NOROESTE e CHS AGRONEGOCIO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, é agravado COTRIMAIO - COOPERATIVA AGROPECUÁRIA ALTO URUGUAI LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente sem voto), PEDRO BACCARAT E WALTER EXNER.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ARANTES THEODORO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO 2048911-38.2025.8.26.0000
AGRAVANTE ADM do Brasil Ltda.
AGRAVADA Cotrimaio Coop. Agropecuária Alto Uruguai Ltda.
INTERESSADAS Cotrisal – Coop. Triticola Sarandi Ltda. e outras
COMARCA S. Paulo – F. R. de Santo Amaro – 15ª Vara Cível

VOTO Nº 52.064

EMENTA – Compra e venda de soja. Execução para entrega de coisa incerta. Pedido de penhora de aluguéis. Descabimento, ao menos naquele momento. Aceitação do recibo de quitação antecipada de sete anos sem comprovação que não se justificava, dado que o contrato de locação estabelecia o valor do aluguel com base em percentual sobre o faturamento bruto da locatária. Ausência de anexo contratual que impedia a análise dos termos e condições do pagamento antecipado, impossibilitando a verificação de eventuais verbas faltantes. Recurso provido.

Cuida-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, em autos de ação de execução para entrega de coisa incerta fundada em contratos de compra e venda de safra de soja, indeferiu pedido de penhora de aluguéis de imóveis.

A recorrente pede sejam adotadas medidas para verificar a alegada antecipação de sete anos dos valores de locação antes do indeferimento da medida.

Assim, ela diz que, embora a penhora dos aluguéis tenha sido inicialmente deferida, a decisão agravada posteriormente a considerou prejudicada, com base em uma declaração unilateral da terceira interessada que afirmou ter quitado os aluguéis antecipadamente, sem, no entanto, apresentar provas substanciais que

corroborassem tal afirmação.

Ao lado disso, a agravante destaca que o contrato de locação não prevê a antecipação do pagamento dos aluguéis e que o valor do aluguel depende de um cálculo semestral, atrelado ao faturamento da terceira interessada, não sendo plausível pagamento antecipado de aluguéis relativos a sete anos, considerando a falta de previsão contratual ou aditivo que justificasse tal prática.

Ademais, ela argumenta que a simples alegação sem respaldo probatório não pode ser suficiente para afastar a penhora, uma vez que o próprio contrato de locação e as circunstâncias da operação sugerem a necessidade de esclarecimentos adicionais sobre o pagamento dos aluguéis e sobre a efetividade da quitação.

Por fim, a litigante reforça que tem o dever de colaboração com a produção de provas, conforme preveem os artigos 378, 379 e 380 do Código de Processo Civil, mas o direito de obter as informações necessárias não foi garantido.

Ao agravo foi negado efeito ativo.

Recurso regularmente processado e respondida, tendo sido preconizado seu não conhecimento.

É o relatório.

Consigne-se que ante o fato de não caber sustentação oral no presente recurso o julgamento se dá por meio virtual, o que ante aquela particularidade nenhum prejuízo traz aos litigantes.

Registre-se, ainda, não se haver de aqui dizer presente preclusão a impedir o exame do agravo, eis que nos termos do artigo 1.026 do Código de Processo Civil embargos de declaração interrompem o prazo para interposição de novos recursos, situação vista no

caso presente.

Assim, o recurso é conhecido.

Pois bem.

Em petição de fls. 1.013/1.015 a credora pleiteou a penhora de aluguéis de imóveis auferidos pela devedora.

A agravada, contudo, acostou “recibo de adiantamento de pagamento por arrendamento” firmado entre ela e a devedora, no qual assim constou (fls. 1.134/1.135 dos autos de origem):

“2. Como adiantamento ao pagamento dos primeiros 07 (sete) anos do Contrato, a Locatária se compromete com o pagamento dos produtores credores da Locadora, doravante Produtores, nos valores, termos e condições previstos no Anexo 2, pelo quanto a Locadora lhe confere neste ato plena e irrevogável quitação.

3. O presente recibo contém dois Anexos e faz parte integrante do Contrato”.

Em função de tal recibo, a Juíza reconheceu que a penhora seria inócua e indeferiu pedido de penhora.

No entanto, respeitado o entendimento da douta Magistrada, motivo a Corte não tem para lhe dar abono.

Conforme cláusula 3ª do contrato de locação (fls. 1.019/1.021 dos autos de origem):

“O valor do aluguel é fixado em percentual e será pago mediante percentual apurado com base no faturamento que a LOCATÁRIA obtiver em razão das atividades comerciais que serão desenvolvidas EXCLUSIVAMENTE nos imóveis, prédios e equipamentos objeto da presente locação. Fica definido que tais percentuais incidirão somente no faturamento bruto (deduzidos as devoluções e vendas canceladas) de cada unidade, e incidirão nas seguintes atividades e percentuais comercializados ou recebidos na unidade:

(...)

Parágrafo Quarto: O valor apurado para pagamento do ALUGUEL, será destinado, primeiramente, ao pagamento dos produtores, que têm créditos a receber com a LOCADORA. Os pagamentos serão feitos, na forma e condições, descritas no Anexo 2, desse contrato;

Parágrafo Quinto: Acaso ocorram adiantamentos de valores, para pagamento de produtores, em razão do plano de pagamento do Anexo 2, o que exceder ao valor da LOCAÇÃO do período, sendo solvido pela LOCATÁRIA, esses valores serão descontados do valor da LOCAÇÃO da parcela seguinte e/ou seguintes, ficando desde então quitadas as parcelas de forma antecipada;

(...)

Parágrafo Sétimo: Caso ocorra ação judicial que tenha por objeto a penhora dos valores relativos ao ALUGUEL ou que questione o presente contrato, os pagamentos a serem feitos aos produtores previstos no Anexo 2, ficam imediatamente suspensos na data da intimação da LOCATÁRIA e os valores relativos ao aluguel, passarão a ser depositados judicialmente;"

Ora, a aceitação do recibo de quitação antecipada de sete anos sem a devida comprovação não se justifica, principalmente em razão da natureza do contrato de locação, que estabelece o valor do aluguel com base em um percentual sobre o faturamento bruto da locatária.

Tal condição implica que o montante a ser pago é dinâmico, variando conforme a performance financeira e, dessa forma, a alegada quitação antecipada não encontra respaldo sem a apresentação de documentação idônea que comprove o adiantamento em valores compatíveis com os percentuais previstos, além de não se poder presumir a exatidão dos cálculos sem a devida verificação.

Ademais, a ausência do Anexo 2, expressamente mencionado tanto no recibo e no contrato, impossibilita a análise criteriosa dos termos e condições que disciplinariam o pagamento antecipado, o que impede a verificação de eventuais verbas sobressalentes.

Esse anexo é documento essencial para demonstrar a forma como os pagamentos aos produtores seriam efetuados e a correlação entre tais pagamentos e a compensação do aluguel devido e do já antecipado.

Sem ele, não há como aferir se houve real cumprimento das obrigações contratuais que justificassem a quitação antecipada, reforçando a necessidade de averiguação mais profunda antes de se reconhecer inócua a penhora de aluguéis.

Assim, antes de indeferir a penhora dos aluguéis, havia de ser determinada a juntada tanto do Anexo 2 do contrato como dos valores apurados para o fim da cláusula 3ª do contrato de locação, o que agora se determina.

Para tal fim, dá-se provimento ao recurso.

(assinado digitalmente)

ARANTES THEODORO

Relator