



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000322157

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1004923-84.2024.8.26.0269, da Comarca de Itapetininga, em que é apelante JÉSSICA ADRIANA SOARES DA SILVA, é apelado RFB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA..

ACORDAM, em 34ª 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E RÔMOLO RUSSO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

ISSA AHMED

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Voto nº 38.369

Apelação nº 1004923-84.2024.8.26.0269

Comarca: Itapetininga – 4ª Vara Cível

Apelante: JÉSSICA ADRIANA SOARES DA SILVA (Ré)

**Apelada: RFB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA.
(Autora)**

Juiz Prolator: Miguel Alexandre Corrêa França

APELAÇÃO. Arrendamento Rural. Ação de rescisão contratual c.c. pedido de despejo por falta de pagamento. Exploração de área rural para fins agrícolas. R. sentença de procedência, com apelo somente da ré/arrendatária. Preliminar de cerceamento de defesa decorrente do julgamento da lide sem que fosse oportunizada a produção de prova. Inocorrência. Preliminar afastada. No mérito, o apelo também não prospera. Pretendida análise do pedido contraposto deduzido em sede de contestação. Inviabilidade. Inteligência do art. 343, do CPC. Ausência de pedido reconventional. Contrato escrito. Inadimplência contratual por parte da requerida a partir de março/2024. Disposição contratual expressa de rescisão contratual e desocupação do imóvel após a notificação extrajudicial para pagamento, em 10 (dez) dias corridos, sem o pagamento das obrigações contratuais (Cláusula 5ª, fl. 35). Conjunto probatório favorável a demandante. Julgado monocrático de primeiro grau bem fundamentado, que adequadamente sopesou as teses jurídicas apresentadas pelas partes e bem valorou os elementos cognitivos reunidos nos autos. Fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora não comprovado. Ônus da ré. Art. 373, inc. II, do Código de Processo Civil – CPC. Sentença mantida integralmente. Sucumbência majorada. **Recurso improvido.**

Trata-se de apelação interposta pela requerida contra a r. sentença de fls. 127/131, cujo relatório se adota, que julgou procedente a ação para rescindir o contrato de arrendamento rural e decretar o despejo da ré da

área objeto do arrendamento, bem como para condenar a requerida ao pagamento da importância de R\$ 36.937,95, devidamente atualizada e com juros de mora de 1% ao mês, desde o vencimento do débito, acrescido das demais parcelas que eventualmente vencerem no decorrer do processo. Ante a inadimplência da requerida, a ausência de garantia no contrato de arrendamento, bem como a possibilidade de dano dobrado à requerente, seja pelo não recebimento do que lhe é devido, seja pela impossibilidade de plantio, caso superado o prazo do vazio sanitário foi deferida a antecipação da tutela para determinar que a ré, no prazo de 15 dias, desocupe a área objeto da presente ação, sob pena de despejo coercitivo. Em razão da sucumbência condenou a acionada ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa.

Irresignada, insurge-se a ré/arrendatária, JÉSSICA ADRIANA SOARES DA SILVA (fls. 136/144), requerendo, inicialmente, o benefício da justiça gratuita. Busca a reversão do julgado insistindo, em preliminar, na ocorrência de cerceamento de defesa, ante o julgamento antecipado da lide. No mérito, sustenta que o contrato firmado tem vigência até a data de 15.09.2025, alegando que sempre manteve os pagamentos em dia, não conseguindo honrar apenas 01 (uma) parcela, diante da noticiada quebra financeira frente às adversidades do clima afetando drasticamente a produção e, notadamente ao golpe criminoso sofrido com as vendas de sacas de soja, fato público e notório que está sendo objeto de apuração criminal. Argumenta que para dar continuidade à produção e cultivo na terra arrendada, sempre dependeu de financiamento bancário para viabilizar o custeio, e que este ano foi inviabilizado ante a negativa da empresa apelada que se (subrogou nos direitos do contrato de arrendamento), em fornecer os documentos exigidos pela Instituição Financeira. Ressalta a bilateralidade contratual que sobrepaira a todas as avenças, e a exceção do contrato não cumprido é

princípio contratual que obsta os almejados efeitos pretendidos pela parte contratante. Aduz que nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento do outro. Salienta que o Juízo *a quo* ignorou os pleitos feitos na sua contestação, nomeado equivocadamente como “pedido contraposto”. Requer, por fim, o provimento do recurso, invertendo-se os ônus de sucumbência.

Recurso tempestivo e sem o recolhimento do preparo diante do tema recursal.

Contrarrazões ofertada às fls. 248/263.

Oposição ao julgamento virtual manifestada à fl. 267.

Ante do pedido de gratuidade processual foi determinada a intimação da recorrente, para que comprovasse o preenchimento dos pressupostos legais para a concessão da benesse pleiteada devendo, para tanto, trazer aos autos “*a) cópia da última declaração de imposto de renda ou comprovante de isenção; b) cópia dos extratos bancários dos últimos três meses de todas as contas de sua titularidade, bem como dos extratos de cartão de crédito do mesmo período; c) cópia da carteira de trabalho; d) cópia dos últimos três holerites ou do extrato de pagamento de benefício do INSS do mesmo período, bem como outros comprovantes de sua renda; e) por fim, quaisquer outros documentos que demonstrem a impossibilidade de arcar com as custas processuais.*” (fl. 268).

Sobrevieram, então, o petitório de fls. 271/272, acompanhado dos documentos de fls. 273/303, tendo esta relatoria indeferido o pedido, intimando a apelante para que o recolhimento do preparo recursal, sob pena

de não conhecimento do recurso de apelação (fl. 305).

A apelada requereu a certificação de prazo, não conhecendo do apelo, ante a deserção (fl. 308).

Sobrevieram embargos de declaração da ré/apelante, os quais foram acolhidos **concedendo os benefícios da gratuidade processual** requerida pela embargante (fls. 44/46, do apenso – Proc. nº 1004923-84.2024.8.26.0269/50000).

É o relatório.

Conheço do recurso, uma vez que preenchidos os pressupostos de admissibilidade.

Ante a decisão monocrática de fls. 44/46, do apenso, **anote-se a justiça gratuita concedia a apelante.**

Incontroverso que a ré, JÉSSICA ADRIANA SOARES DA SILVA, celebrou em 01.06.2020 contrato de arrendamento rural com os antigos proprietários do imóvel, Terezinha Brainer; Pedro Pilatti e Julia Pilatti, denominado “Sítio Yolanda - Gleba A”, com área total de 78 (setenta e oito) hectares, objeto da matrícula nº 85.894, destinado a exploração agrícola no plantio de grãos (milho, soja, trigo e outros) para a arrendatária, localizado no Bairro Tatetu, no Município de Itapetininga/SP, com prazo de vigência de 05 (cinco) anos, iniciando em 15.09.2020 até a data de 15.09.2025 (fls. 33/37).

Narra a autora, RFB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., que por força de escritura pública de venda e

compra firmada em 17.10.2023, adquiriu todos os direitos sobre o imóvel rural denominado “Sítio Yolanda – Gleba A-1” (fls. 25/32).

Relata que em razão da mencionada escritura pública, a demandante sub-rogou-se nos direitos desse contrato agrário, situação de absoluto conhecimento da requerida (JÉSSICA).

Menciona que a arrendatária deixou de adimplir a parcela do arrendamento rural, vencida no dia 15.03.2024, no valor de R\$ 36.000,00, conforme previsão da cláusula 4ª do contrato de arrendamento, e após tratativas de composição amigável a requerida não honrou com suas obrigações.

Diante da inviabilidade de acordo, o representante legal da autora notificou extrajudicialmente a requerida, concedendo-lhe o prazo improrrogável de 10 dias corridos para que efetuasse o pagamento do saldo devedor, acrescidos dos consectários contratuais, sob pena de rescisão contratual.

Todavia a arrendatária entregou uma contranotificação extrajudicial (fl. 05).

Nesse contexto a acionante ajuizou a presente ação objetivando, em sede de tutela, a imediata desocupação do imóvel e, no mérito, pugnou pela rescisão contratual condenando a requerida ao pagamento de R\$36.937,95, tangente a prestação inadimplida.

O pedido liminar foi indeferido (fls. 87/88).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Contestação apresentada e replicada (fls. 96/100 e 118/126).

Julgada procedente a ação pela r. sentença de fls. 127/131, apela somente a ré, insistindo, em suma, na reforma integral da sentença.

Pois bem.

De início, afasto a alegação de nulidade processual, ante o julgamento antecipado da lide.

Isso porque o julgamento do processo conforme seu estado não implica automáticos cerceamento de defesa e ofensa do contraditório, sobretudo quando, aos olhos do Magistrado presidente da causa, se faziam presentes elementos de convicção suficientes a permitir a boa compreensão da matéria controvertida e a resolução da lide.

Mesmo no atual modelo processual, de cunho participativo, o Juiz segue sendo o destinatário das provas e pode, a seu critério, julgar antecipadamente o feito, uma vez que a causa esteja instruída com elementos de convicção bastantes à formação de seu livre convencimento motivado, tal qual se observa na hipótese dos autos.

O poder-dever do Magistrado de determinar a produção apenas das provas estritamente necessárias ao julgamento do mérito, e de indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, apenas reafirma isso.

Anote-se ainda que o C. Superior Tribunal de Justiça - STJ, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.114.398/PR, afetado

como paradigma do Tema nº 437 de Recursos Repetitivos, fixou a tese vinculante no sentido de que *“Não configura cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide, ante os elementos documentais suficientes”*.

Portanto, tem-se que a realização de prova pericial pretendida pela ré, não se mostrava essencial ao deslinde da causa, não havendo que se falar em cerceamento de defesa no caso.

No mérito, não prospera o inconformismo da apelante.

A r. sentença está fundamentada dentro da razoabilidade e deu adequada solução à lide, desmerecendo guarida o inconformismo da requerida.

Inferre-se dos autos que, nos termos da Cláusula 5ª, do contrato firmado entre os antigos proprietários do imóvel e a arrendatária (fl. 35), após o atraso superior a 30 (trinta) dias no pagamento do arrendamento, a arrendadora poderia notificar extrajudicialmente a arrendatária, constituindo-a em mora, com prazo para o pagamento em até 10 (dez) dias corridos (e não úteis), e caso não houvesse pagamento, seria rescindido o contrato, devendo a arrendatária desocupar o imóvel com seus pertences (máquinas).

Ocorre que, a prova documental demonstra a relação estabelecida e a falta de pagamento da prestação vencida em 15.03.2024.

Registre-se ainda que, o contrato formalizou-se por escrito, com firmas reconhecidas, eventual modificação a respeito das cláusulas teria que observar necessariamente a forma que as partes inicialmente elegeram.

Portanto, não havendo prova alguma da dispensa do pagamento do valor estabelecido, o que sequer é verossímil, não se desincumbiu a apelante (arrendatária) do ônus contido no art. 373, II, do CPC.

No que toca ao pedido contraposto, melhor sorte não socorre a recorrente.

Isso porque não houve a formal instauração da lide reconvenicional, além do Juízo da causa sequer proferir despacho recebendo o pedido e ordenando a citação da autora para resposta.

Sobre o tema, oportuno transcrever excerto do v. acórdão aquilatado no bojo do processo nº 1001178-07.2020.8.26.0247, julgado em 12/09/2022, e capitaneado por voto da lavra do DD. Desembargador Sá Duarte, integrante da C. 33ª Câmara de Direito Privado deste E. Tribunal de Justiça, relator do recurso:

“No que se refere à reconvenção, mais uma vez a razão está com os apelantes.

Isto porque, na contestação, os apelados formularam “pedido contraposto” que, para que pudesse ser recebido como reconvenção, deveria observar os requisitos para tanto, destacando que a reconvenção tem natureza de ação, de modo que exigíveis os mesmos requisitos da petição inicial, tais como aqueles previstos nos artigos 319 e 320, do Código de Processo Civil, além do recolhimento das custas iniciais (artigo 4º, inciso I, da Lei Estadual nº 11.608/2003). Confira-se, a propósito, o que restou decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº

1.940.016/PR, 3ª Turma, Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva (j. 22.06.2021, p. 30.06.2021):

*'Com as inovações trazidas pelo Código de Processo Civil de 2015, o oferecimento de reconvenção passou a ser feito na própria contestação, sem maiores formalidades, diferentemente do Código de Processo Civil de 1973, que determinava a sua apresentação em peça autônoma. Quanto ao mais, foram mantidos os demais requisitos próprios do instituto, que, a rigor, não se diferenciam daqueles exigidos para qualquer outro tipo de demanda judicial, visto que **a reconvenção nada mais é do que uma ação autônoma do réu voltada contra o autor**. Assim, além das condições da ação, devem estar presentes os pressupostos processuais, aí incluídos os requisitos da petição inicial previstos nos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil, acrescidos de um pressuposto específico, qual seja, haver conexão do pedido reconvenicional com a ação principal ou com o fundamento da defesa.'*

Nada disso, entretanto, foi observado pelos apelados, que se limitaram a formular pedido no corpo da contestação, em meio às alegações de defesa, sem maiores formalidades (fls. 49/52).

Nesse passo, forçoso reconhecer que o pedido formulado pelos apelados na contestação condenação dos apelantes ao ressarcimento de parte dos valores que foram pagos a título de despesas com energia elétrica não reuniu as mínimas condições de admissibilidade, não sendo possível, a esta altura, a emenda para adequação do pedido, posto que já julgada a ação, sendo caso, portanto, de extinção do processo, em relação a esse 'pedido contraposto', sem resolução do mérito, com base no disposto no artigo 485, inciso IV, do Código de Processo Civil, cabendo aos

apelados deduzirem tal pretensão em ação própria.”(g.n.)

Assim, nada há a ser reparado na r. sentença de fls. 127/131.

Como bem ponderado pelo Magistrado sentenciante, cuja fundamentação, repisa-se, adota-se integralmente:

*“Julgo a lide no estado em que se encontra, **porquanto desnecessária a produção de outras provas.***

A pretensão inicial é procedente.

A existência do arrendamento rural e a aquisição da área pela requerente está demonstrada pelos documentos anexados aos autos (fls. 22/37).

A inadimplência por parte da requerida também restou demonstrada, eis que não pagou a parcela a que se obrigou pelo arrendamento do imóvel, vencida em 15/3/2024, não aproveitando as oportunidades que lhe foram dadas, eis que não purgou a mora, seja por ocasião da notificação extrajudicial (fls. 54/59), seja pela citação para a presente ação, tampouco desocupou o imóvel.

A alegação de contrato não cumprido e perda na lavoura não a socorrem e não merecem acolhida.

Com efeito, tratando-se de arrendamento rural para plantio, é perfeitamente previsível a ocorrência de alterações climáticas a influenciar o desempenho da lavoura, não sendo causa suficiente a afastar a obrigação assumida.

Por outro lado, a alegação de que a requerente não forneceu a documentação necessária não restou demonstrada, eis que era imprescindível a juntada de

documentos comprovando a negativa de financiamento.
Ademais, o imóvel e o instrumento de arrendamento ainda
estão no nome dos antigos proprietários, não sendo crível
que fosse empecilho à obtenção do financiamento alegado,
não sendo sequer demonstrado que foram necessários nos
autos anteriores.

Portanto, o acolhimento do pedido inicial é medida que se impõe, pois o inadimplemento contratual restou incontroverso pela falta de pagamento da obrigação pactuada no contrato de arrendamento firmado, de modo que a rescisão e a desocupação do imóvel decorrem da obrigação legal, a teor do disposto no artigo 92, § 6º, da Lei 4.504/64 (Estatuto da Terra), bem como nos artigos 27 e 34, ambos do Decreto nº 59.566/66.

E, atentando-se ao quanto dispõe o Código Civil, revela-se inafastável a mora da ré (artigo 394), que não procedeu aos pagamentos nas datas aprazadas no referido instrumento contratual, ensejando a resolução do arrendamento por inadimplemento, nos termos do disposto no artigo 475 do Código Civil.

No mesmo sentido a jurisprudência do TJSP:

"APELAÇÃO. CONTRATOS DE PARCERIA AGRÍCOLA E DE COMPRA E VENDA DE CANA-DE-AÇÚCAR. Ação visando a Rescisão dos contratos c/c despejo. Sentença de procedência da ação principal e de improcedência do pedido trazido em reconvenção. Apelação da ré. Pedido de concessão do benefício da justiça gratuita. Deferimento. Preliminar de cerceamento do direito de defesa. Rejeição. Documentos constantes nos autos que são suficientes para o

juízo antecipado do processo. Evento geada que constitui problema climático, que abrange o risco da atividade exercida pela ré, não sendo causa que justifique o inadimplemento contratual, não havendo que se falar em aplicabilidade da teoria da imprevisão na hipótese em julgamento. Ré deve arcar com o pagamento multa contratual prevista para o caso de inadimplemento contratual. Redução da multa. Não cabimento. Comprovado inadimplemento da demandada. Correto decreto de rescisão contratual, com imissão dos autores na posse do imóvel rural. Valor fixado a título de verba honorária que não comporta alteração. RECURSO NÃO PROVIDO." (TJSP; Apelação Cível 1000362-72.2017.8.26.0136; Relator (a): Carmen Lucia da Silva; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cerqueira César - 2ª Vara; Data do Julgamento: 24/07/2020; Data de Registro: 24/07/2020).

“PARCERIA AGRÍCOLA CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, DESPEJO E REINTEGRAÇÃO DE POSSE RECONVENÇÃO Inadimplemento incontroverso Teoria da imprevisão Descabimento Geada - Condição climática previsível Risco do negócio Multa contratual Expressa previsão Manutenção - Ação procedente Reconvenção improcedente Recurso desprovido, com observação.x
(Apelação Cível 1000918-74.2017.8.26.0136; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 20/05/2019).

“PARCERIA AGRÍCOLA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE

POSSE E COBRANÇA. GRATUIDADE JUDICIAL DEFERIDA PARA POSSIBILITAR O PROCESSAMENTO DO RECURSO. ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA QUE SE DESACOLHE. INADIMPLEMENTO CONFIGURADO, A JUSTIFICAR O ACOLHIMENTO DO PLEITO DE RESOLUÇÃO. TEORIA DA IMPREVISÃO. INAPLICABILIDADE NA HIPÓTESE, ANTE A INEXISTÊNCIA DE IMPREVISIBILIDADE. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. (...)” (Apelação Cível 1001365-62.2017.8.26.0136; Relator (a): Antonio Rigolin; Órgão. Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 18/06/2019).

Por fim, não há falar em pedido contraposto (fls. 99), eis que a pretensão deveria ser deduzida em reconvenção.”(g.n.)

Inexistem, portanto, outros argumentos capazes de, em tese, infirmar as conclusões adotadas pelo Juízo da causa.

Saliente-se que o Julgador não está obrigado a rebater item por item das alegações das partes, podendo se ater ao que é essencial para a entrega da prestação jurisdicional.

Tendo em vista o desprovimento do apelo, conforme disposto no art. 85, § 11, do CPC, majoro os honorários advocatícios devidos a apelada para **11%** sobre o valor atualizado da causa.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Por fim, considero prequestionadas todas as normas jurídicas reportadas no curso do presente feito, anotando-se a desnecessidade de menção expressa a todos os dispositivos legais e argumentos trazidos pelas partes, conforme entendimento pacífico dos Colendos Tribunais Superiores.

Ante o exposto, **nego provimento ao recurso**, nos termos explicitados.

ISSA AHMED
Relator