



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000381781

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001105-84.2023.8.26.0326, da Comarca de Lucélia, em que são apelantes APARECIDA GENTILE FACCO (JUSTIÇA GRATUITA) e VALDETE GENTILE FERREIRA DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SALVADOR GENTILE.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Conheceram em parte do recurso e, na parte conhecida, negaram-lhe provimento. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 21 de abril de 2025.

JOÃO CASALI
Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1001105-84.2023.8.26.0326

Apelantes: APARECIDA GENTILE FACCO e Valdete Gentile Ferreira dos Santos

Apelado: SALVADOR GENTILE

Interessado: DANIEL GENTILE

COMARCA: Lucélia

JUIZ DE 1º GRAU: André Gustavo Livonesi

VOTO nº 1.253

APELAÇÃO CÍVEL. Ação de anulação de contrato de arrendamento rural. Sentença de improcedência. Apelo das autoras. Arrendante representada por procurador alfabetizado. Vícios acenados nas razões de apelação afastam-se dos fundamentos declinados na petição inicial. Inovação recursal inadmissível. Não pagamento dos valores estabelecidos que não ampara a pretensão de nulidade da avença. Sentença mantida. Recurso conhecido, em parte, improvido, na parte conhecida.

Vistos.

-

Trata-se de ação de anulação de contrato de arrendamento rural, ajuizada por DANIEL GENTILE, VALDETE GENTILE PEREIRA DOS SANTOS e APARECIDA GENTILE FACCO contra SALVADOR GENTILE, julgada improcedente pela sentença de págs. 302/313, cujo relatório adota-se, condenados os autores nos ônus da sucumbência, arbitrados os honorários advocatícios em R\$ 1.000,00 (mil reais), observada a concessão parcial da justiça gratuita.

Inconformadas, as autoras Aparecida Gentile Facco e Valdete Gentile Ferreira dos Santos interpuseram recursos de apelação (págs. 318/352 e 365/376, respectivamente), ofertando os seguintes argumentos: i) a sentença reconheceu a condição de analfabetismo da genitora dos autores e, portanto, ela não tinha plena noção do que estava assinando; ii) a sentença também reconheceu que o apelado cometeu abuso ao utilizar procuração outorgada pela genitora dos autores para

realizar negócio em benefício próprio, extrapolando os limites dos poderes que lhe foram outorgados; iii) o contrato foi um ato simulado, devendo ser considerada a data da distribuição do Inventário como termo inicial da contagem do prazo prescricional; iv) como a genitora, o coproprietário do imóvel, Sr. Daniel, e os demais herdeiros não tinham conhecimento da celebração do negócio, é evidente que o prazo decadencial não poderia ter iniciado sem a ciência do fato por parte dos interessados; v) deve ser aplicado o disposto no art. 178 do Código Civil, que estabelece o prazo decadencial de 4 (quatro) anos para o pedido de anulação do negócio jurídico; vi) a ação foi ajuizada tempestivamente porque o suposto contrato foi assinado em 18/05/2020 e a ação proposta em 26/06/2023; vii) não foi apresentado comprovante algum de pagamento do arrendamento em benefício da genitora ou do coproprietário, Sr. Daniel; viii) o verdadeiro objetivo do apelado é apropriar-se gratuitamente das terras; ix) o contrato de arrendamento rural apresenta vício formal a comprometer a sua eficácia, qual seja, a falta de assinatura de mais três testemunhas (art. 12, XI, do Decreto 59.566/66), pois consta somente uma assinatura; x) os julgados colacionados à sentença não guardam similaridade com o caso em tela. Pugnam, ao final, seja reconhecida a nulidade do contrato de arrendamento firmado pelo apelado ou, subsidiariamente, seja ele anulado, com a devida proteção dos demais herdeiros.

Recursos regularmente processados, isentos de preparo e respondidos (págs. 380/391 e 392/402).

É o relatório.

Os recursos não podem ser acolhidos.

Narram os autores, em sua petição inicial, em síntese, que são irmãos do acionado e herdeiros-filhos da falecida Aurélia Fagiani Gentile e que o contrato de arrendamento celebrado é nulo porque a arrendante era pessoa analfabeta e o instrumento não contou com quatro testemunhas, como previsto no Dec. 59.566/66.

Entrementes, em que pese a argumentação, verifica-se que o contrato foi firmado por procurador constituído pela arrendante mediante instrumento público e os autores não se voltam contra a validade do mandato.

Logo, correta a conclusão trazida na sentença quanto à regularidade do contrato, ratificado pela interessada pela inexistência de impugnação

tempestiva.

Pontue-se que a procuração conferiu poderes ao apelado para arrendar e alugar, dentre outros, de modo que desnecessárias tanto a assinatura a rogo da Sra. Aurélia quanto de 4 (quatro) testemunhas no contrato de arrendamento rural.

Em sua peça inicial, os autores apontaram que o valor do arrendamento seria muito baixo, sem indicar qual seria, no seu entendimento, o valor correto. Não deduziram, também, qualquer pedido nesse sentido, restringindo seu pedido à alegação de irregularidade das assinaturas.

No particular, afigura-se correta, também, a conclusão trazida na sentença recorrida acerca da superação do prazo decadencial para pleitear-se a anulação da avença.

Em precedente similar, assim se decidiu:

"Ação de anulação de contrato de arrendamento rural. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Plantio de cana-de-açúcar. Herdeiro que alegou que a irmã excedeu os poderes conferidos na procuração dada por sua mãe e efetuou o contrato de arrendamento rural consigo mesmo e com os demais irmãos.

Ausência de legitimidade do herdeiro autor para pleitear a anulação do contrato de arrendamento rural. Anulação que compete ao interessado, no caso, a mãe usufrutária que conferiu poderes à filha.

Ademais, a anulação do ato jurídico deve ser pleiteada no prazo de dois anos, a contar da data da conclusão do ato, nos termos do art. 179 do CC/02, o que não ocorreu no caso, pois a procuração foi passada em 20/03/2007 e o contrato de arrendamento rural firmado em 21/03/2007, tendo o falecimento da genitora do autor, que era a interessada em pleitear a anulação, ocorrido em 02/05/2009, ato, portanto, que foi ratificado.

Autor que se sub-rogou nos direitos e obrigações da usufrutuária arrendante falecida. Contrato de arrendamento rural que permanece íntegro. Direito do autor à percepção dos frutos de 1/5 dos 50% da área que a usufrutuária arrendante mantinha. Apelo parcialmente provido.

...

O pedido de anulação deveria ter sido pleiteado no prazo de dois anos a contar da celebração do contrato de arrendamento rural, não devendo prevalecer a alegação de que a data da contratação era incerta, pois com o início do arrendamento com o plantio da cana-de-açúcar, que segundo o contrato foi 21/03/2007, a usufrutuária Sr^a Elza teve ciência de tal negócio e não pleiteou a sua anulação, acarretando, assim, a ratificação do ato.

Portanto, seja porque o autor não tem legitimidade para pleitear

a anulação, seja porque a anulação do negócio jurídico não foi pleiteada no prazo de dois anos a contar de sua conclusão, deve-se considerar o negócio jurídico válido.

O falecimento da usufrutuária arrendante não interrompe a vigência do contrato de arrendamento rural, ficando os herdeiros sub rogados nos direitos e obrigações (art. 92, § 5º, da Lei nº 4.504/64 Estatuto da Terra).

Por isso o autor não tem direito à imissão na posse, permanecendo o arrendamento íntegro" (Apelação 0005790-15.2011.8.26.0572, da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Relator Desembargador Moraes Pucci, j., 15.08.2016, v.u.).

Questionaram, as recorrentes, a falta de recibos ou comprovantes de pagamento, mas a esse respeito não se cuida, a toda evidência, de nulidade contratual. O não-pagamento autorizaria, sim, ação de cobrança ou rescisão da avença por eventual não repasse da parte cabente à mandante e ao seu espólio.

Resolvidas as questões relativas às causas de pedir, observa-se que foram apresentados, nos recursos, novos argumentos não declinados na petição inicial, em especial, a realização de negócio simulado por excesso de mandato e o conhecimento do arrendamento, pelas apelantes, somente quando da abertura do inventário dos bens deixados pela arrendadora.

Ocorre que, ao reconhecer que o mandatário teria extrapolado os poderes recebidos ao celebrar o contrato de arrendamento consigo mesmo, amparando-se, para tanto, no disposto no art. 117 do Código Civil, a sentença incorreu em violação ao estabelecido nos arts. 141 e 492 do Código de Processo Civil, pois avançou para decidir questão que sequer foi debatida e exigia a iniciativa da parte (art. 2º do CPC - princípio dispositivo).

A parcial nulidade da sentença, que ora se reconhece, limita-se ao ponto em que decidiu matéria não debatida, mantendo-se hígida, no mais, pois os outros fundamentos utilizados estão em consonância com as teses discutidas, além de não influir no resultado do julgamento.

E não podem ser apreciadas em recurso as questões não apresentadas na origem, como invalidade da procuração, simulação ou dolo. Na instância revisora apenas os argumentos já debatidos pelas partes devem motivar os fundamentos do *decisum* em grau recursal, exceto em relação a questões de ordem pública, não presentes no caso em apreço.

Não se conhecem, pois, das questões deduzidas nos recursos e que não foram debatidas em Primeira Instância.

Acrescente-se que os recursos abordam, ainda, o alegado desconhecimento, pelo coautor Daniel, coproprietário do imóvel, do contrato de arrendamento, objeto da discussão.

Entretanto, as apelantes estão a defender direito alheio, em nome próprio, o que é vedado pelo ordenamento processual civil (art. 18 do CPC), uma vez que aludido coautor não recorreu, conformando-se com o *decisum*.

Portanto, em relação ao coautor Daniel, as apelantes carecem de legitimidade para recorrer.

Destarte, a improcedência deve ser mantida pela inexistência de nulidade do contrato de arrendamento rural no que diz respeito à falta de assinatura a rogo da arrendante e de 4 (quatro) testemunhas, não se conhecendo dos demais argumentos recursais, nos termos da fundamentação.

Assim, pelo meu voto, CONHECE-SE, *em parte*, dos recursos e, na parte conhecida, NEGA-SE PROVIMENTO, nos termos da fundamentação, majorada para R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a verba honorária sucumbencial devida pelas apelantes, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observado o disposto no art. 98, § 3º, do mesmo estatuto processual.

JOÃO CASALI
- Relator -