



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000385118

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000380-89.2022.8.26.0210, da Comarca de Guaíra, em que são apelantes OTÁVIO JUNQUEIRA DA MOTTA LUIZ, EDUARDO JUNQUEIRA DA MOTTA LUIZ e OTÁVIO JUNQUEIRA MOTTA LUIZ E OUTRO, são apelados LAERTE LOURENÇO LELIS e LIA DE FÁTIMA GOMES SUZANO LÉLIS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente), MARY GRÜN E JOÃO ANTUNES.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

HUGO CREPALDI
Relator
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000380-89.2022.8.26.0210
Comarca: Guaíra
Apelantes: Otávio Junqueira da Motta Luiz e outros
Apelados: Laerte Lourenço Lelis e outros
Voto nº 38.910

***APELAÇÃO – AÇÃO DE DESPEJO C.C
INDENIZATÓRIA – PARCERIA AGRÍCOLA – Ação
julgada parcialmente procedente – Insurgência da
parte ré – Requeridos que foram devidamente
notificados sobre a intenção de retomada da
posse das terras, de forma que a parte autora
respeitou o prazo de seis meses antes do término
dos contratos – INEFICÁCIA DA NOTIFICAÇÃO –
Inocorrência – Aplicação subsidiária das regras
do arrendamento rural – Art. 96, VII da Lei nº
4.504/64 e art. 22 do Dec. Lei 59.566/66 –
Contratos de parceria agrícola que previam
expressamente a possibilidade de encerramento
da relação contratual em caso de desinteresse de
qualquer das partes na manutenção da relação
contratual – “Pacta sunt servanda” – Disposições
contratuais que devem prevalecer – Sentença
mantida – Negado provimento.***

Vistos.

Trata-se de Apelação interposta por **OTÁVIO JUNQUEIRA DA MOTTA LUIZ E OUTROS**, nos autos da ação de despejo c.c indenizatória movida por **LAERTE LOURENÇO LELIS E OUTRO**, objetivando a reforma da sentença (fls. 190/198) proferida pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara da Comarca de Guaíra, Dra. Renata Carolina Nicodemos Andrade, que julgou parcialmente procedente a ação para decretar o despejo dos réus das áreas rurais mencionadas na inicial, bem como para condená-los ao

Apelação Cível nº 1000380-89.2022.8.26.0210



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

pagamento dos valores que os autores deixaram de ganhar desde 30.01.2021 até a efetiva desocupação das terras, devolvendo-as nas mesmas condições em que recebidas. Em razão da sucumbência, condenou os requeridos ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado da causa.

Julgou improcedente, ainda, a reconvenção, condenando os réus reconvintes ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% do valor atualizado da causa.

Apelam os réus (fls. 202/213) sustentando, preliminarmente, que os autores são carecedores da ação e que há litispendência.

No mérito, defendem que não houve a observância do prazo fixado contratualmente para a denúncia do contrato de parceria, bem como que a notificação para a retomada das terras somente pode ser efetivada se precedida de denúncia cheia, inexistindo hipótese de retomada por denúncia vazia do contrato de parceria. Pleiteiam a reforma da sentença para que a ação de despejo seja julgada improcedente, enquanto procedente a ação de reintegração de posse.

Contrarrazões às fls. 220/226, o apelo foi recebido apenas no efeito devolutivo (fl. 229).

É o relatório.

Narram os autores que celebraram com a parte ré dois contratos de parceria agrícola e outras avenças para o cultivo de cana-de-açúcar em imóveis de sua propriedade.



PODER JUDICIÁRIO **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**

25ª Câmara de Direito Privado

O primeiro teria sido firmado em 12.03.2011, com vencimento em 12.09.2017, no imóvel denominado Sítio Sertãozinho. O segundo teria sido celebrado em 12.03.2014, com vencimento em 30.10.2019, nos imóveis denominados Sítio Sapoti, Sítio Primavera e Sítio Primavera II, com vigências de cinco anos ou ciclos agrícolas.

Ambos previam a possibilidade de prorrogação por um ou dois anos adicionais, sem necessidade de formalização. Neste sentido, alegam os autores que reiteraram, em 30.03.2021, sua intenção de encerrar os contratos até 30.10.2021, sem que houvesse aceitação por parte dos réus. Afirmam que as partes divergem quanto à interpretação dos contratos e pleiteiam a declaração da extinção das avenças a partir de 30.10.2021, bem como a restituição dos imóveis.

Os réus, por sua vez, aduzem que o contrato teria sido prorrogado automaticamente em virtude da ausência de notificação por parte dos requerentes.

Sobreveio a sentença impugnada que julgou parcialmente procedente a ação principal e improcedente a reconvenção.

E, em que pese a insurgência dos parceiros outorgados, a sentença deve ser mantida.

De início, afasto as preliminares suscitadas pelos apelantes.

Não há que se falar, no presente caso, em litispendência, pois conforme já bem aduzido pela MMª. Magistrada *a quo*, os pedidos formulados nas demandas ajuizadas pela parte autora são distintos.

Ademais, inexistente falta de interesse de agir, a

medida em que, ainda que tenha sido decretada a desocupação dos imóveis na sentença prolatada no julgamento dos processos n. 1001311-29.2021.8.26.0210 e 1001695-89.2021.8.26.0210, tal fato não impede o ajuizamento de ação de despejo, visto que não houve notícias de sua efetiva desocupação.

Feitas tais considerações, é imperioso destacar que parte da matéria devolvida pelos apelantes já foram examinadas por esta Câmara no julgamento da Apelação Cível n. 1001311-29.2021.8.26.0210 em 24.10.2024.

Restou decidido no julgamento daquele recurso que os requeridos foram devidamente notificados sobre a intenção de retomar a posse das terras, de forma que a parte autora respeitou o prazo de seis meses antes do término dos contratos. Vejamos:

“Postas estas premissas, extrai-se da documentação acostada aos autos das duas demandas que o primeiro contrato, referente ao Sítio Sertãozinho, foi celebrado por um período de cinco anos, com início em 10.02.2012 e término previsto para 30.10.2017, com previsão de prorrogação por mais um ou dois anos agrícolas de cana-de-açúcar, sem a necessidade de formalidades (fls. 10/16 do processo nº 10001695-89.2021.8.26.0210). Os parceiros outorgados alegam que, como não foram notificados até o prazo final de 30.04.2017, o contrato foi automaticamente estendido por mais um ciclo agrícola de cinco anos.

No que diz respeito ao segundo contrato, que abrange os imóveis Sítio Sapoti, Sítio Primavera e Sítio Primavera II, este foi estabelecido por cinco anos, com início em 01.11.2014 e término em 30.10.2019, também com a possibilidade de prorrogação por mais um ou dois anos agrícolas de cana-de-açúcar, sem exigência de formalidades (fls. 17/22 do processo nº 10001695-89.2021.8.26.0210). Os parceiros outorgados afirmam que, como não foram notificados até o prazo final de 30.04.2019, o contrato foi prorrogado automaticamente por mais um ciclo agrícola de cinco anos.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Ambos os contratos foram firmados por um período de cinco anos, com vencimentos em 30.10.2017 e 30.10.2019, respectivamente, e incluíam a possibilidade de prorrogação, nas mesmas condições acordadas, por até dois anos (cláusula 2ª, §1º dos respectivos contratos fls. 12 e 18). As cláusulas 2ª, §2º de ambos os contratos estabeleciam que, caso uma das partes não tivesse interesse em continuar com a parceria agrícola, deveria notificar a outra parte por escrito com seis meses de antecedência do término dos contratos. Caso contrário, os contratos seriam renovados automaticamente nas mesmas condições e pelo mesmo período.

Deve-se aqui ressaltar, então, que os contratos previam expressamente que bastaria uma das partes não ter mais interesse na renovação dos contratos para que, desde que realizada a notificação com seis meses de antecedência em relação ao término da vigência do contrato, pudesse encerrar a avença.

Os parceiros outorgantes reconheceram que não realizaram a notificação dentro do prazo de seis meses antes do término das parcerias (ainda sem qualquer prorrogação), o que resultou na renovação automática dos contratos por mais dois anos, conforme a cláusula 2ª, §1º dos acordos.

*Com essa prorrogação, as parcerias foram estendidas até 30.10.2019 e 30.10.2021, respectivamente. Vale destacar que, no contrato de fls. 11/16, as partes firmaram um aditivo contratual (fls. 65/66), prorrogando-o por mais dois anos. **Dessa forma, todas as parcerias agrícolas envolvendo os imóveis Sítio Sertãozinho, Sítio Sapoti, Sítio Primavera e Sítio Primavera II tiveram como prazo final o dia 30.10.2021.***

Os parceiros outorgados foram devidamente notificados pelos outorgantes em 30.03.2021 sobre a intenção de retomar a posse das terras (fl. 68), respeitando o prazo de seis meses antes do término dos contratos previstos para 30.10.2021”.

Ademais, restou afastada a tese de que não teria havido o encerramento dos contratos por ausência de motivação no pedido de retomada das terras.

Apesar de não se ignorar que o art. 96, VII, da Lei nº 4.504/64 estabelece que os contratos de parceria agrícola devem, quando aplicável, seguir as normas relativas ao arrendamento rural, não cabe aplicar as disposições do arrendamento rural neste caso específico, pois não há omissão no contrato firmado entre as partes que justifique a adoção de normas complementares de arrendamento.

As normas específicas da parceria agrícola, assim como os termos acordados livremente pelas partes, devem ser observados. Ficou ajustado que, se não houvesse interesse na continuidade do contrato, a parte desinteressada deveria notificar a outra por escrito seis meses antes do término, o que foi cumprido de forma incontroversa pelos parceiros outorgantes.

Firmado contrato escrito de parceria agrícola, os requisitos para encerramento da avença devem ser aqueles previstos expressamente na avença, respeitando-se o princípio da obrigatoriedade do contrato, ou *pacta sunt servanda*, segundo o qual se reconhece a *“irreversibilidade da palavra empenhada. A ordem jurídica oferece a cada um a possibilidade de contratar, e dá-lhe a liberdade de escolher os termos da avença, segundo as suas preferências. Concluída a convenção, recebe da ordem jurídica o condão de sujeitar, em definitivo, os agentes”* (Caio Mário da Silva Pereira, In “Instituições de Direito Civil”, v. III, 12ª ed., Forense, p. 15).

Segundo o que constou do acórdão:

“De início, deve-se conferir o conteúdo das contranotificações enviadas pelos parceiros outorgados aos parceiros outorgantes (fls. 25/26 e 30/32) para verificar que em momento algum houve alegação de que o motivo para entender que não houve o encerramento dos contratos foi a ausência de motivação no pedido de retomada das terras. Nos dois documentos os parceiros outorgados limitam-se a afirmar que houve renovação do contrato por novo período em razão da intempestividade das notificações, sem

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

qualquer menção à ineficácia alegada em sede recursal. Além disso, a causa de pedir da ação nº 1001311-29.2021.8.26.0210 não traz qualquer menção à ineficácia das notificações em razão da ausência de motivação, tratando-se de tese que apenas aparece em sede de réplica da referida demanda e de contestação da ação nº 1001695-89.2021.8.26.0210.

Ignorar tais constatações seria corroborar o comportamento contraditório dos parceiros outorgados, ferindo de morte o princípio da boa-fé, objetivado na tríade composta pelos arts. 113, 187 e 422 do Código Civil, que se desdobra, neste caso, na figura parcelar extraída pela doutrina da proibição do nemo potest venire contra factum proprium:

(...)

Insurgir-se em Juízo sob o argumento de que a notificação extrajudicial realizada sem motivação não seria válida, enquanto extrajudicialmente e até mesmo na inicial de sua ação declaratória considerou válida a cláusula que previa a possibilidade de encerramento das avenças em razão do mero desinteresse no prosseguimento da relação contratual configura venire contra factum proprium, o que é vedado pelo ordenamento jurídico nacional. A proibição do venire contra factum proprium tem a função justamente de proteger as partes contra eventual conduta contraditória a comportamento anterior, como explanado pela doutrina:"

Destarte, vislumbro que sobre os referidos temas operaram-se os efeitos da coisa julgada.

No tocante à indenização imposta pelo Juízo *a quo*, verifico que não há qualquer contradição quanto ao direito assegurado aos parceiros outorgados em proceder com a colheita da safra relativa à plantação existente à época da sentença e os valores que os autores deixaram de ganhar da data do término do contrato (30.10.2021) até a desocupação das terras.

Isso porque tais direitos não são excludentes, a medida em que o valor a ser eventualmente pago aos autores corresponderia

ao preço médio de arrendamento/pareceria das referidas áreas rurais da região, o que difere do valor da safra.

Neste prisma, foi determinado pela MM. Magistrada *a quo* que a importância devida pela parte ré seria apurada em liquidação de sentença, de forma que eventuais discordâncias com os cálculos apresentados pelos apelados deverão ser analisadas no momento processual adequado.

Por fim, não há que se falar em nulidade da sentença na ação reconvenicional.

Somadas às alegações genéricas tecidas pelos apelantes, a sentença proferida analisou de forma pormenorizada os fatos que levaram à parcial procedência da ação, além do fato de que as fotografias de fls. 147/165 nada comprovam.

Vale destacar que o ordenamento processual brasileiro adotou a teoria do livre convencimento motivado ou persuasão racional do Juiz no tocante a análise das provas, não havendo, pois, provas com valores pré-estabelecidos, o que dá ao Magistrado ampla liberdade para a análise dos elementos de convicção trazidos aos autos pelas partes.

Dessa forma, a doutrina assevera que:

“O livre convencimento, como prerrogativa do juiz na apreciação dos fatos e de sua prova, é mais precisamente, por força do que a Constituição e a lei lhe impõem, um convencimento racional e motivado à luz dos autos. Essa é a interpretação do art. 131 do Código de Processo Civil, que institui o livre convencimento segundo os autos em associação com o dispositivo constitucional que exige a motivação das decisões judiciais” (DINAMARCO, Cândido Rangel, “Instituições do Direito Processual Civil”, vol. III, 6ª Edição, Malheiros, São Paulo).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

25ª Câmara de Direito Privado

Feitas tais considerações, na ausência de motivos que justifiquem a reforma da sentença recorrida, imperiosa a manutenção do entendimento adotado em Primeiro Grau.

Por derradeiro, deixo de majorar os honorários advocatícios sucumbenciais em sede recursal, visto que já fixado em seu patamar máximo pelo Juízo de Primeiro Grau, a teor dos parâmetros e limites extraídos da inteligência dos §§1º, 2º e 11 do artigo 85 do CPC.

Pelo exposto, nego provimento ao recurso.

HUGO CREPALDI

Relator