



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000414671

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2055839-05.2025.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que são agravantes ESTÂNCIA SANTO ANTONIO e ANTONIO CARLOS LAIA CRISTOVÃO, é agravado DANIEL JOSÉ DE BARROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 26ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram prejudicado o recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CARLOS DIAS MOTTA (Presidente sem voto), VIANNA COTRIM E MORAIS PUCCI.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

MARIA DE LOURDES LOPEZ GIL

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Agravo de Instrumento Processo nº **2055839-05.2025.8.26.0000**

Agravante: Estância Santo Antônio e Antonio Carlos Laia Cristovão

Agravado: Daniel José de Barros

Comarca: Botucatu (1ª Vara Cível)

Voto nº 31990

AGRAVO DE INSTRUMENTO. Ação de rescisão contratual cumulada com reintegração na posse. Decisão que determinou a retirada de animais depositados da área não arrendada, no prazo razoável de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada inicialmente a R\$ 15.000,00. Ato contínuo, impôs a este a obrigação de não fazer consistente em não depositar qualquer outro animal durante o curso da ação sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por animal depositado, cujo evento deve ser comprovado nos autos. Insurgência do réu. Acordo entabulado entre as partes. RECURSO PREJUDICADO.

Vistos.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto contra a decisão de fls. 144/145, complementada às fls. 194/195, proferidas nos autos da ação de rescisão contratual cumulada com reintegração na posse, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Marcus Vinicius Bacchiega, que inicialmente deferiu parcialmente a tutela, requerida pelo réu, para determinar a ***“retirada de animais depositados pelo autor na área arrendada no prazo razoável de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada inicialmente a R\$ 15.000,00, pois referida conduta não se amolda ao contratado. Ato contínuo, imponho a este a obrigação de não fazer consistente em não depositar***

qualquer outro animal durante o curso da ação sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por animal depositado, cujo evento deve ser comprovado nos autos.”

Complementada às fls. 194/195, para deferir “***o pedido de reintegração de posse entabulado pelo embargante e determino ao embargado a retirada de animais depositados na área que não seja a arrendada (pastos específicos dentro da Fazenda Paraíso, sendo os pastos denominados “PASTO DA GRUTA” E “PASTO DASERRA”, que se encontram em área total de 151 há) no prazo razoável de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada inicialmente a R\$ 15.000,00, pois referida conduta não se amolda ao contratado. Ato contínuo, imponho a este a obrigação de não fazer consistente em não depositar qualquer outro animal durante o curso da ação sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por animal depositado, cujo evento deve ser comprovado nos autos.”***

Recorre o réu. Alega que a área arrendada não é suficiente, além de inadequada para manter com segurança alimentar seu rebanho (200 cabeças). Diz que a decisão poderá causar prejuízos, uma vez que manterá os gados em uma área de confinamento, correspondente a 75,0 hectares de pastagem. Pondera que esse fato não mudará o valor a ser pago pelo arrendamento, uma vez o preço foi estabelecido sobre a quantidade fixa de 200 cabeças de gado. Aduz que o agravado agiu de forma ardilosa ao conduzir a formalização do primeiro contrato, indicando área de forma genérica correspondente a dois pastos da fazenda, para depois apresentar um aditivo ao contrato,

com croqui delimitando a área, o qual foi assinado de boa-fé pelo Agravante. Prossegue asseverando que o comportamento do Autor gerou a legítima expectativa “de que a área contratada era efetiva e definitivamente suficiente para alimentar seu rebanho”, o que depois se mostrou insuficiente (Pasto da Gruta e Pasto da Serra), vez que contém atoleiros e buracos, ensejando a perda de várias cabeças de gado, o qual é objeto de indenização. Assevera que esse foi o motivo para liberação de área maior pelo Agravado. Insurge-se contra a alegação de esbulho, ao fundamento de que a área útil de pastagem da Fazenda Paraíso correspondente 154,9043 ha, a qual é praticamente o total da área contratada (151,0 ha). Esclarece que segundo pesquisa efetuada pela Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária – EMBRAPA, a média de lotação de pastagens no Estado de São Paulo não ultrapassa 1,0 (uma) Unidade Animal (UA) por hectare, de modo que necessitaria, na verdade, de 200,0 há, para apascentar 200 cabeças de gado adulta. Pede a reforma da decisão para utilização da área total de pastagem da Fazenda Paraíso, bem como a retirada pelo Autor de 50 bezerros desembarcados na área arrendada, abstendo-se de introduzir novos animais na Fazenda Paraíso, sob pena de multa.

Recurso recebido sem a concessão do efeito ativo (fls. 235/237).

Sem resposta (fls. 239).

Custas (fls. 31/32).

É o relatório.

Daniel José de Barros ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com reintegração na posse em face de Estância Santo Antônio e Antonio Carlos Laia Cristovão, sustentando, em resumo, que as partes firmaram em 06/02/2024, contrato de arrendamento de área para pastagem, que previa a utilização pelos réus de 151 (cento e cinquenta e um) hectares – conforme adendo a contrato principal - da Fazenda Paraíso localizada no Município de Botucatu/SP. Diz que os réus diversas vezes descumpriram o contrato, o que ensejou o envio de notificações, tratativas pessoais, sem sucesso. Prossegue asseverando que ultrapassarem o limite máximo para acomodação de animais no local previsto no contrato – 200 cabeças de gado-, deixaram de adimplir os pagamentos dos aluguéis e não apresentaram as Notas Fiscais de transporte e emissão de GTA (Guia de Trânsito Animal). Alega que no início de julho/2024, liberou outros locais para pastagem, em razão da excessiva seca e em respeito aos animais, desde então, mantém o gado espalhado por todos os pastos da fazenda e em quantidade indefinida. Ressalta que a área arrendada é cercada. Diante do esbulho possessório, pediu a concessão da liminar, para imediata reintegração na posse do bem ou a utilização pelos réus da área objeto do contrato.

A ré ofereceu contestação e pedido contraposto (fls. 82/110), requerendo a concessão de tutela, para ser mantido na posse da área de 154.9043, correspondente a toda a área de pastagens livre de vegetação arbórea (matas) da Fazenda Paraíso e determinado ao

Autor que retire os 50 bezerros desembargados na área arrendada, abstendo-se de introduzir animais na Fazenda até o final do contrato (fls. 138/139).

Sobreveio a decisão agravada:

“Acerca do pedido de reintegração de posse entabulado pelo autor, cujo fundamento é o descumprimento contratual, observo que há mútuas acusações entre as partes no mesmo sentido. Isso se depreende das notificações e contranotificações que acompanharam a petição inicial e do teor da contestação. Portanto, em cognição sumária, não vislumbro presentes os requisitos para concessão da liminar, vez que reputo, por ora, o réu com a melhor posse (art. 1.197 c/c art. 1.211, ambos do CC); destarte, defiro a ele a manutenção de posse. Posto isto, anoto que os pagamentos do arrendamento deverão ser efetuados diretamente ao autor nos termos contratuais, vez que não há justificativa para depósito judicial. Expeça-se mandado de levantamento em favor do autor do depósito de fls. 140/143, sendo vendidos novos depósitos.

Defiro parcialmente, de outro lado, o pleito liminar entabulado pelo réu de retirada de animais depositados pelo autor na área arrendada no prazo razoável de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada inicialmente a R\$ 15.000,00, pois referida conduta não se amolda ao contratado. Ato contínuo, imponho a este a obrigação de não fazer consistente em não depositar qualquer outro animal durante o curso da ação sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por animal depositado, cujo evento deve ser

comprovado nos autos.

A questão dos prejuízos na área e/ou obrigação de reconstruir benfeitorias será apreciada oportunamente por ocasião da instrução.

No que tange à impugnação ao valor da causa, o benefício patrimonial pretendido na ação de reintegração consubstancia-se no valor do aluguel que o auto restaria deixando de receber enquanto o réu permanece na posse do bem, ou seja, R\$ 9.846,00 trimestralmente. Sendo assim, é razoável a aplicação analógica do disposto no art. 58, III, da Lei de Locações, determinando-se o aluguel anual em R\$ 37.944,00 (R\$ 9.846,00 x 4), acrescido de mais R\$ 9.846,00, vez que o autor postula também multa contratual.

Destarte, acolho parcialmente a impugnação ao valor da causa para o arbitrar em R\$ 47,790,00. Defiro o prazo de 15 (quinze) dias para o autor recolher o complemento, sob pena de extinção.

Por fim, esclareçam as partes, no prazo comum de 05 (cinco) dias, se há interesse na designação de audiência de tentativa de composição.” (fls. 144/145) Destaquei

Embargos de Declaração às fls. 148/153, seguido da manifestação do réu (fls. 173/183).

Renovou o réu o pedido de liminar (fls. 190/192).

Assim decidiu o Magistrado:

“Fls. 148/153 e 173/183: conheço e dou provimento aos embargos de declaração opostos para atribuir efeito modificativo aos dois primeiros parágrafos da decisão recorrida, mantida as demais determinações.

De fato, o pedido do embargante de imposição ao embargado para conter seu gado na área que corresponde ao mesmo mediante o contrato de arrendamento e seu aditamento convencionado entre as partes (pastos específicos dentro da Fazenda Paraíso, sendo os pastos denominados PASTO DA GRUTA EPASTO DA SERRA, que se encontram em área total de 151 ha), colhe provimento.

As partes, como bem ressalvado pelo próprio embargado em suas razões de fls. 177, são pecuaristas maduros e experimentados, sempre tiveram pleno conhecimento da área real necessária para explorar a atividade pecuária.

Desse modo, firmaram livremente o aditivo contratual de fls. 155/157, limitando, assim, a parte da Fazenda Paraíso em que o gado do embargado ficaria confinado.

Por conseguinte, o argumento de que a área reduzida firmada no aditivo contratual era insuficiente para o pastejo de 200 (duzentas) cabeças de gado não se sustenta em juízo de cognição sumária.

Partindo desse pressuposto, deverá, por ora, referido aditivo permanecer regendo a relação jurídica entre as partes, não havendo substrato jurídico para que o embargando se aposses de

toda a Fazenda Paraíso. Fundamenta-se referida medida nos seguintes artigos do Código Civil:

Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.(Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019)

Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual.(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

(...)

III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.(Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) (negritei e sublinhei).

Posto isto, reconsidero os dois primeiros parágrafos da decisão de fls. 144/145, defiro o pedido de reintegração de posse entabulado pelo embargante e determino ao embargado a retirada de animais depositados na área que não seja a arrendada (pastos específicos dentro da Fazenda Paraíso, sendo os pastos denominados PASTO DA GRUTAE PASTO DA SERRA, que se encontram em área total de 151 há) no prazo razoável de 15 (quinze) dias, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00, limitada inicialmente a R\$ 15.000,00, pois referida conduta não se amolda ao contratado. Ato

contínuo, imponho a este a obrigação de não fazer consistente em não depositar qualquer outro animal durante o curso da ação sob pena de multa de R\$ 1.000,00 por animal depositado, cujo evento deve ser comprovado nos autos.

Fls. 188/189 e 190/192.

Com a razão está a parte requerida.

Foi determinado expressamente na decisão de fls. 144/145 que o depósito de fls. 140/143 deveria ser levantado pelo autor, vedados novos depósitos nos autos. Logo, até a presente data, não há débito pendente a justificar o protesto.

Posto isto, cumpra-se a parte autora o ato ordinatório de fls. 185.

Ato contínuo, defiro o pedido liminar de sustação do protesto de fls. 193, oficie-se, com urgência, ao Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos de Novo Horizonte/SP, podendo o próprio patrono do réu utilizar-se desta decisão para cumprimento da medida, que servirá, igualmente, de ofício.

Por ora, não vislumbro a prática de ato de litigância de má-fé, ressalvada nova apreciação em caso de reiteração da conduta.

Finalmente, defiro derradeiros 05 (cinco) dias para o autor recolher o complemento da taxa judiciária, sob pena de extinção.” (fls. 194/195) Destaquei

O recurso perdeu seu objeto.

Prejudicada a análise do presente recurso, e

evidentemente seu conhecimento, vez que em consulta ao andamento processual, verifica-se que as partes entabularam acordo a respeito da utilização da área locada até 11/04/2024, com posterior rescisão do contrato. (fls. 212/213), o qual foi homologado (fls. 214).

Desta forma, a análise do mérito do presente recurso se torna prejudicada, em razão da ausência de interesse da parte agravante na obtenção do provimento jurisdicional reclamado.

Nesse sentido, diante do esvaziamento do seu objeto, dou por prejudicada a análise do presente recurso, deixando de conhecê-lo, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil.

Maria de Lourdes Lopez Gil
Relatora