



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000418033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000886-04.2023.8.26.0219, da Comarca de Guararema, em que é apelante MARCELO SANNÁ DE AGUIAR MAGANO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado BENEDITO CAETANO DOS SANTOS.

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 em parte 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), ARANTES THEODORO E PEDRO BACCARAT.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

LIDIA CONCEIÇÃO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Recurso de Apelação nº 1000886-04.2023.8.26.0219

Comarca: Guararema – Vara Única

Apelante: Espólio De Luiz De Aguiar Magano e Olga Sanná Magano

Apelado(a): Benedito Caetano dos Santos

Juiz(a): Lucas Garbocci Da Motta

Voto nº 36896

APELAÇÃO do autor. Ação de rescisão de contrato de arrendamento rural c.c. despejo e cobrança, e pedido de tutela antecipatória. Sentença de parcial procedência, que afastou o pleito indenizatório.

Contrato de arrendamento rural para exploração pecuária e agrícola. Requerido que não cumpriu disposições contratuais, levando à rescisão da avença e despejo. Comprovação do inadimplemento do réu quanto ao pagamento dos valores mensais pelo arrendamento. Incidência da multa contratual em consequência. Parcial provimento do recurso neste ponto. Demais pedidos indenizatórios (perdas e danos) não comprovados pelo autor-apelante. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte.

Cuida-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 271/277 que julgou parcialmente procedente a ação “de rescisão contratual de arrendamento rural por justa causa c.c. despejo e cobrança com pedido de tutela antecipada”, *”tão somente para decretar a resolução do contrato de arrendamento de propriedade rural para exploração pecuária e agrícola, e o consequente despejo do requerido, julgando improcedente a cobrança de valores.*

Expeça-se mandado de despejo,

concedendo o prazo de 15 dias para desocupação voluntária dos bens por parte do ocupante do imóvel. Decorrido tal prazo, proceda-se ao despejo coercitivo, servindo a presente sentença, por cópia digitada, como mandado. INDEFIRO a indisponibilidade dos bens móveis do requerido, pois o pedido de cobrança foi julgado improcedente.

Em razão da sucumbência recíproca, observando a proporcionalidade na divisão da sucumbência, as custas serão rateadas na proporção de metade para a parte autora e metade para a requerida. Ademais, condeno ambas as partes ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, o qual arbitro em 10% do valor atualizado da causa principal, nos termos do art. 85, §2º, do Código de Processo Civil, seguindo a mesma razão das custas” (fls. 276/277).

Apela o espólio autor às fls. 280/286. Sustenta, em síntese, que uma das razões para a rescisão do contrato fora justamente o não pagamento dos valores do arrendamento, bem como utilização de outras áreas não previstas em contrato, razão pela qual o Apelado deve também ser condenado ao pagamento dos valores cobrados. Aduz que o apelado utilizou a área arrendada sem contrapartida impedindo, inclusive, que o valor de arrendamento fosse obtido de outrem, prejudicando duplamente o apelante.

Assevera que, conforme mencionado, o apelado estava inadimplente com o

arrendamento desde o mês de junho de 2023.

Insiste que: “o contrato de arrendamento foi firmado em fevereiro de 2022, e foi acordado entre as partes que o arrendamento das terras seria feito pelo período de dois anos, no valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) mensais.

Foi acordado que o Apelado pagaria R\$ 6.000 de adiantamento, que se deu da seguinte forma: 1º) uma parcela de R\$ 1.600,00 no dia 21 de março de 2022; 2º) uma parcela de R\$ 400,00 no dia 27 de abril de 2022; 3º) uma parcela de R\$ 1.000,00 no dia 19 de maio de 2022; 4º) uma parcela de R\$ 2.000,00 no dia 23 de maio de 2022 ; 5º) uma parcela de R\$ 1.000,00 no dia 24 de maio de 2022 (doc. 02).

Após, o Recorrido pagou R\$ 18.000,00 no dia 10 de junho de 2022, adiantando o período de um ano (R\$ 24.000,00). Ocorre que para o segundo ano de arrendamento, os valores não foram pagos pelo Apelado (R\$ 2.000,00 pelo mês). Desta forma, a partir do mês de junho de 2023, o Apelado estava inadimplente com suas obrigações contratuais. A própria sentença, na sua fundamentação, reconhece o inadimplemento das obrigações contratuais” (fl. 283).

Insiste que o dispositivo da r. sentença diverge da sua fundamentação que reconheceu o inadimplemento dos valores do arrendamento, obrigação contratual, de forma que é de rigor a condenação do

apelado ao pagamento dos valores mensais até a data da efetiva desocupação do imóvel, que ocorreu em fevereiro de 2024, acrescido de multa de 10%, bem como juros de 1%, conforme pactuado. Ressalta que a não condenação do apelado ao pagamento das mensalidades referentes ao uso do imóvel configura o enriquecimento ilícito, visto que utilizou a propriedade do autor para fins econômicos e não pagou o que lhe era devido.

Ademais, haveria contradição na r. sentença que reconhece o descumprimento de obrigações contratuais pelo réu, mas afastou as consequências inerentes a este inadimplemento. Assim, insiste na condenação do apelado ao pagamento da multa prevista na cláusula 8.8 do contrato (multa de 3 alugueres pelo descumprimento das obrigações).

Pugna que “que além da obrigatoriedade de pagamento, seja reconhecida a inexistência de sucumbência recíproca e que a retenção dos bens móveis abandonados pelo Apelado na propriedade, constitui a única possibilidade de ressarcimento mínimo da grande dívida não paga. Em não sendo declarada a inexistência da sucumbência recíproca, que a sucumbência devida ao advogado do Apelado seja determinada de forma proporcional ao trabalho realizado, respeitando o labor efetuado pelos procuradores do Apelante.

Ante o exposto, requer o reconhecimento e provimento do presente recurso, para a

condenação do Apelado ao pagamento dos valores referentes ao arrendamento, bem como, pelas perdas e danos decorrentes do descumprimento das obrigações contratuais, com a consequente indisponibilidade dos bens móveis citados, considerada inexistente a sucumbência recíproca” (fl. 285).

Recurso tempestivo (fl.279), não preparado ante a gratuidade judiciária concedida (fls. 66/67) e não respondido.

É o relatório.

Narra o Espólio autor que o imóvel rural foi arrendado ao réu em 21 de fevereiro de 2022, pelo período de 2 anos, especificamente 3 áreas com tamanho total de 307.000 m². Ressalta que as áreas arrendadas e a casa de campo foram devidamente vistoriadas pelas partes antes da assinatura do contrato.

Todavia, desde que o contrato foi assinado, o requerido passou a descumprir o pactuado, causando prejuízos ao espólio, como atraso no pagamento dos valores acordados e contas de luz, utilização de áreas não arrendadas e protegidas pela legislação ambiental, subarrendamento, quebra do equipamento de bomba de água usada indevidamente; não pagamento dos períodos de arrendamento e ausência de limpeza dos pastos posteriores a 1 ano de contrato.

Assim, ajuizou a presente

demanda pretendendo a rescisão contratual, o despejo do requerido e a condenação deste ao pagamento de perdas e danos, no total de R\$ 38.115,00.

A r. sentença julgou parcialmente procedente a demanda, afastando os pedidos indenizatórios.

E, da prova coligida, a r. sentença merece parcial reparo.

Incontroversa a celebração de contrato de “arrendamento de propriedade rural para exploração pecuária e agrícola” entre as partes (fls. 27/39) e seu aditivo às fls. 41/43.

E o autor comprovou em parte os fatos constitutivos de seu direito (art. 373, I, CPC), ou seja, que o réu deixou de cumprir com suas obrigações legais e contratuais, o que culminou no pedido de rescisão da avença.

E, como consequência do inadimplemento e da rescisão contratual, bem decretado o despejo do réu, que já havia abandonado o imóvel, conforme constou de fls. 265 (mandado cumprido).

Todavia, pugnou o autor pelo ressarcimento de despesas realizadas, sem comprová-las. (fls. 22/23).

Ao pleitear pela cobrança de valores que entendia devido, não demonstrou o autor a origem dos gastos, nem juntou prova documental nesse

sentido. Em outras palavras, não esclareceu como alcançou o valor pleiteado na inicial, e que de fato realizou os gastos que almejava ver ressarcidos. Aquele que demanda por ressarcimento de seus prejuízos deve comprovar os prejuízos e também o valor desembolsado para os devidos reparos. E o autor não logrou êxito na comprovação dos prejuízos e dos reparos a serem ressarcidos.

Como bem destacou o MM. Juízo *a quo*: “O autor limitou-se a estimar valores, sem, contudo, apresentar qualquer documento que comprove sua pretensão indenizatória. Poderia o requerente ter juntado, por exemplo: i) planilha de cálculo, a fim de demonstrar a aplicação de multa e juros pelo atraso no pagamento; ii) comprovantes de quitação das despesas relativas aos débitos de energia; iii) orçamentos de profissionais habilitados para estimar o valor dos aluguéis, seja referente à casa do lago, ao uso do espaço cimentado, ao pasto, aos serviços de limpeza ou à utilização da entrada principal. Dessa forma, é evidente que o quantum indicado na exordial foi arbitrado de maneira unilateral, sem qualquer embasamento” (fl. 276).

E no tocante aos comprovantes de fls. 46/49, relativos à aquisição de materiais de construção, não é possível o ressarcimento, posto que o próprio apelante descreveu que tais materiais foram adquiridos com recursos advindos de empréstimo realizado pelo réu, conforme contratualmente ajustado entre as partes (fls.

154) — material este que acabou não sendo utilizado pelo arrendatário para as reformas que iriam ser realizadas.

De qualquer forma os insumos permaneceram a disposição do autor e, portanto, não há porque ressarcir aquilo que já foi desembolsado pelo réu. Como descreveu o próprio requerente: *“O requerido afirma que realizou determinadas obras no local devido, todavia se limitou a fazer apenas parcialmente o que consistia no contrato de arrendamento. Vejamos que o requerente comprou materiais para fazer o cercamento de certas áreas concernentes ao arrendamento, contudo o requerido preferiu não fazer”* (fl. 160).

E, ainda, *“os materiais comprados pelo requerido, conforme previsão contratual e conforme demonstrado em notas fiscais, continuam à disposição do requerente. Todavia o requerente, por motivos que fogem ao nosso entendimento, não utilizou os materiais até hoje”* (fl. 163).

Todavia, assiste razão ao agravante ao pleitear o pagamento dos valores mensais a título de arrendamento, que deixaram de ser adimplidos pelo arrendatário no decorrer do contrato, até a desocupação do imóvel (20 de fevereiro de 2024, conforme aduzido pelo próprio autor às fls. 236).

E, não havendo impugnação específica da parte contrária quanto ao momento de início do atraso, de se considerar o débito referente ao período a

partir de junho de 2023 (R\$ 2.000,00 mensais, conforme cláusulas 8.1 e 8.3 do contrato, fls. 34/35), momento em que o arrendatário inadimpliu a primeira parcela. A tal valor deverá ser acrescida a multa e juros dispostos na cláusula 8.6, cf. fl. 35, tudo a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Logo, uma vez que há comprovação apenas parcial do dano material alegado, configurada a responsabilidade do apelado nos pontos aqui destacados (valores mensais contratuais inadimplidos), sendo de rigor a reforma apenas em parte da r. sentença.

Por outro lado, sem razão o apelante ao pretender a retenção dos bens do réu, segundo ele, abandonados no imóvel para fins de ressarcimento.

O julgamento do processo de conhecimento tem como consequência o título judicial que será então objeto do devido cumprimento de sentença. As medidas destinadas a satisfação do crédito e direitos reconhecidos devem ser formuladas na fase de cumprimento de sentença. A apropriação dos bens, de forma informal, tal como pretendido, não é viável, ainda que, eventualmente, futuramente, venham a ser penhorados com vistas a satisfação do crédito do credor.

Ademais, não há que se falar em redistribuição do ônus sucumbencial, que recai de forma recíproca entre as partes, tal qual fixado na r. sentença, posto que parte considerável do pedido indenizatório

permaneceu improcedente.

Por fim, *“de acordo com a jurisprudência da Corte Especial do STJ, 'é devida a majoração da verba honorária sucumbencial, na forma do art. 85, § 11, do CPC/2015, quando estiverem presentes os seguintes requisitos, simultaneamente: a) decisão recorrida publicada a partir de 18.3.2016, quando entrou em vigor o novo Código de Processo Civil; b) recurso não conhecido integralmente ou desprovido, monocraticamente ou pelo órgão colegiado competente; e c) condenação em honorários advocatícios desde a origem no feito em que interposto o recurso. [...] (Agint no AREsp 1111767/SP, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 24/08/2020, DJe 28/08/2020)”*¹.

Nesse diapasão, não há majoração dos honorários sucumbenciais (artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil) em virtude do provimento apenas parcial do recurso da parte autora, sucumbente².

Finalmente, consideram-se prequestionadas e reputadas não violadas as matérias constitucionais e legais aqui discutidas e fundamentadamente decididas.

Isto posto, pelo meu voto, **DÁ-SE PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de apelação, nos

¹ STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1879557/RJ, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 01/03/2021, DJe 04/03/2021.

² (TJSP; Apelação Cível 1003154-21.2020.8.26.0127; Relator (a): Walter Barone; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/05/2021; Data de Registro: 26/05/2021).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

termos da fundamentação.

LÍDIA CONCEIÇÃO
Relatora