



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000425132

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1041006-22.2022.8.26.0576, da Comarca de São José do Rio Preto, em que é apelante MARCO ANTONIO THOME VICENTINI, são apelados DORIVAL PEDRO BELINI e RODRIGO DE SOUZA BELINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente) E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES

relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1041006-22.2022.8.26.0576

Apelante: Marco Antonio Thome Vicentini

Apelados: Dorival Pedro Belini e Rodrigo de Souza Belini

Comarca: São José do Rio Preto

MM. Juiz de 1ª Instância: Luiz Fernando Cardoso Dal Poz

VOTO nº 52856

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que julgou improcedente o pedido autoral de cobrança de saldo remanescente de venda de imóvel rural. O vencido foi condenado ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) alegação de inadimplemento dos apelados quanto ao pagamento da última parcela do imóvel rural; (ii) justificativa dos apelados baseada no descumprimento do prazo de entrega do imóvel devido ao arrendamento vigente.

III. Razões de Decidir

3. A preliminar de ausência de dialeticidade recursal é afastada, pois o recurso expôs devidamente as razões para reforma da sentença.

4. No mérito, o recurso não merece provimento, pois não foi

comprovado o fato alegado para procedência do pedido. A sentença fundamentou que o vendedor se comprometeu a entregar o imóvel livre de arrendamento até 31.7.2017, o que não ocorreu. O saldo do preço ficaria retido até a entrega do imóvel ou descontado no caso de recebimento dos valores do arrendamento.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido, mantendo-se a sentença por seus próprios fundamentos.

RELATÓRIO.

1. Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 138/141, cujo relatório se adota, que julgou improcedente o pedido autoral. Arcará o vencido com as custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa.

2. Inconformado, insurge-se o autor (fls. 144/149) alegando, em resumo, que “Conforme asseverado nos autos, os Apelados adquiriram um imóvel rural do Apelante em 13/12/2016, pelo valor de R\$16.900.000,00 (dezesseis milhões e novecentos mil reais), pagos de forma parcelada, conforme restou disciplinado na escritura de venda e compra. Afirmam ainda que o imóvel objeto da transação encontrava-se arrendado para terceiro, através de contrato de parceria agrícola para criação de bovinos, e que todas as parcelas do compromisso foram integralmente quitadas, sendo que restou

remanescente a última parcela no importe R\$1.806.002,72 (um milhão, oitocentos e seis mil, dois reais e setenta e dois centavos), com vencimento inicialmente previsto para 20/06/2017, ao término do arrendamento. E apesar de firmarem “Compromisso de Pagamento” em 25/04/2017, os Recorridos justificam o inadimplemento do quantum remanescente sob a argumentação de descumprimento do prazo de entrega do imóvel por parte do Apelante ante o arrendamento vigente, sendo que o imóvel foi entregue apenas em 01/01/2018. Contudo, as alegações dos apelados não merecem acolhimento, primeiramente conforme esposado ao longo do deslinde processual os Apelados sempre estiveram cientes da vigência do arrendamento e do contrato de parceria-agrícola, bem como as possibilidades de prorrogação deste, sendo que justificar o seu inadimplemento em situação de pleno conhecimento das partes não seria crível, ainda que assim o fosse é absolutamente pacificado em nosso ordenamento jurídico que a venda de imóvel rural, e mesmo a instituição de ônus hipotecário sobre ele, não interrompem o arrendamento ou a parceria, nos termos do art. 15 do Decreto 59.566/1966, que regulamenta o art. 92, § 5º do Estatuto da Terra.” Pede, pois, a reforma da r. sentença, julgando-se procedente o pedido na exordial.

4. Contrarrazões com preliminar de ausência de dialeticidade recursal do recurso do autor (fls. 156/169).

5. Reconhecimento do correto recolhimento do preparo (fls. 150/151 e 170/171).

FUNDAMENTOS.

6. De início, afasto a preliminar arguida em contrarrazões, vez que o recurso expôs devidamente as razões pelas quais entende a reforma da sentença.

7. No mérito, o recurso não merece provimento.

8. Em que pese aos argumentos do apelante, o certo é que não restou amplamente comprovado o fato alegado para procedência do pedido constante na exordial.

9. Nesse sentido, transcrevo parte da bem fundamentada sentença que assentou o seguinte:

“Em linhas gerais, ficou estabelecido, no referido instrumento, que o vendedor autor, para recebimento do saldo remanescente aqui cobrado, se comprometeria com a entrega do imóvel, livre e desembaraçado, na sua totalidade, considerada a pendência de contrato de arrendamento de pastagens com terceiro, até 31.7.2017, item 3 de fls. 15.

Incontroverso que referido prazo não foi cumprido, o imóvel somente veio a ser entregue, na sua totalidade, no exercício de 2018.

Do mesmo instrumento constou que saldo do preço, valor aqui cobrado, ficaria retido “até a concretização do exposto no presente compromisso” ou seria descontado

no caso do recebimento dos valores decorrentes do arrendamento, pelos vendedores.

Em que pese a imprecisão dos termos utilizados na redação do instrumento, não ficou assentado que os compradores assumiriam o risco do não pagamento dos aluguéis, assim nominados no instrumento.

Referido instrumento não se consubstanciou em cessão de direitos do credor / vendedor / arrendante, ao comprador, relativamente aos créditos decorrentes do arrendamento, hipótese em que o comprador assumiria a posição credora do vendedor arrendante, com os riscos inerentes.

Não foi o que ocorreu, pela interpretação do instrumento, no seu conjunto. O que se infere do contrato e seu aditamento, é que o vendedor somente faria jus ao saldo do preço se o imóvel fosse efetivamente entregue até a data nele estabelecida.

Descumprido o prazo, teria a obrigação de repassar aos compradores o valor do arrendamento correspondente ao recebido pelo exercício de 2017.

Em rápida conta, considerado o valor total do arrendamento, R\$495.000,00, para vinte meses, o proporcional ao exercício de 2017 seria seguramente superior ao saldo contratual ora cobrado. Restaria ao vendedor, ora autor, encetar as medidas necessárias para o recebimento de seu crédito junto ao arrendatário, valendo destacar que o comprador não tem relação jurídica com este último."

10. A propósito, anoto que o Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, dispõe, em seu artigo 252, que "Nos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la, apreciando, se houver, os demais argumentos recursais capazes de, em tese, infirmar a conclusão adotada no julgamento”.

11. Importante observar que, não obstante a insistência do apelante, não há prova que sustente o alegado por ele.

12. De rigor, então, a manutenção da r. sentença, por seus próprios fundamentos.

13. Pelo meu voto, pois, NEGO PROVIMENTO ao recurso, nos termos da fundamentação supra, e, com fulcro no art. 85, §11, do Código de Processo Civil, majoro os honorários advocatícios para 11% do valor atualizado da causa.

JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES
RELATOR