



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427185

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000021-06.2024.8.26.0458, da Comarca de Piratininga, em que são apelantes AURENÍSIA CABRAL CARDOSO, ADRIANA CABRAL CARDOSO E SILVA, CIBELE CABRAL CARDOSO DOMINGUES e SIDNEI CABRAL CARDOSO, é apelado RAFAEL AUGUSTO VENÂNCIO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Voto nº 25.986

Apelação nº 1000021-06.2024.8.26.0458

Apelante: AURENÍSIA CABRAL CARDOSO E OUTRO

Apelado: RAFAEL AUGUSTO VENÂNCIO

Comarca: Foro de Piratininga – Vara Única

APELAÇÃO. ARRENDAMENTO RURAL. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO PROVIDO.

I. O caso em exame versa sobre o inadimplemento de contrato verbal de arrendamento rural, destinado à atividade pecuária (criação de animais), referente a um loteamento de propriedade dos Autores que, na qualidade de herdeiros do imóvel, buscam o despejo do Réu por falta de pagamento, bem como o adimplemento dos aluguéis não pagos.

II. A questão em discussão consiste em verificar se o contrato em questão é regido pela Lei de Locações ou pelo Estatuto da Terra, considerando a natureza rural do imóvel e a atividade desenvolvida, bem como a existência do inadimplemento dos aluguéis a ensejar o despejo por falta de pagamento

III. Razões de Decidir: O contrato deve ser caracterizado como de arrendamento rural, por conta das características e localização do terreno, bem como pela atividade rural desenvolvida no local, conforme art. 4º, I, da Lei 4.504/1964 (Estatuto da Terra). O inadimplemento do contrato restou bem comprovado nos autos, ensejando o despejo à luz do disposto no art. art. 32, III, do Decreto 59.566/66 que regulamenta o referido Estatuto.

IV. Tese de julgamento: 1. As características do imóvel, bem como a atividade econômica conferem a natureza ao contrato como de arrendamento rural, sujeitando-se ao Estatuto da Terra (Lei 4.504/1964). 2. Inadimplemento autoriza despejo, bem como cobrança de aluguéis devidos.

RECURSO PROVIDO.

I – Relatório

Trata-se de recurso de apelação interposto por Aurenísia Cabral Cardoso e outros, contra a sentença de fls. 294/299, da lavra do MM. Juízo da Vara Única do Foro da Comarca de Piratininga, proferida nos autos da ação de despejo por falta de pagamento, promovida em face de Rafael Augusto Venâncio.

A ação foi julgada improcedente nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido formulado, entre as partes acima mencionadas, extinguindo o processo, com resolução do mérito, o que faço com espeque no artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil.

Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor dado à causa, observada, se o caso, a gratuidade processual e o valor mínimo de R\$1.500,00”.

A sentença foi disponibilizada no DJe de 27/09/2024 (fls. 349/350).

Recurso tempestivo. Preparo recolhido (fls. 371/372). Autos digitais, porte de remessa e de retorno dispensado nos termos do art.1.007, §3º, do CPC.

Os Autores requerem a reforma da sentença. Alegam, em breve síntese, que são herdeiros de um terreno que está em posse do Réu, por conta de “*contrato verbal*” de locação de imóvel, objeto dos autos a título oneroso e por prazo indeterminado firmado por seu falecido genitor, sendo que houve recusa por parte do Apelado em formalizar um instrumento contratual para regularização do negócio jurídico, obrigando-os a notificarem o locatário para tanto.

Sustentam que o Réu está inadimplente com as mensalidades de novembro e dezembro de 2023, o que enseja o despejo do terreno, consistente de uma gleba de terras, localizada na Rua Arquimedes de Rosa, s/nº, Gleba 5, Vila Santa Maria, CEP 17490- 015, no município de Piratininga/SP.

Aduzem que sentença atacada é “*citra petita*”, uma vez que deu tratamento jurídico distinto à luz da Lei. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), sob o fundamento de que “*o pedido inicial se funda não na intenção de retomada do imóvel para uso próprio, mas na inadimplência dos aluguéis e infração aos termos da avença verbal*, quando, em verdade, a relação jurídica apontada nos autos deveria ser resolvida à luz da Lei. 8.245/91 (Lei de Locações), aplicando-se o despejo por falta de pagamento.

Asseveram que, ainda que fosse aplicado o Estatuto da Terra, mais precisamente o Decreto 59.566/66, seria plenamente aplicável ao caso concreto os incisos, III e IX, do art. 32, afirmando que o mandado de constatação lavrado por Oficial de Justiça, acostado aos autos, confirmou a ocupação por parte do Réu, fazendo referência ao aludido documento, pugnando em razão do exposto pela rescisão contratual e decretação do despejo por falta de pagamento.

O Réu apresenta contrarrazões, pugnando pelo desprovemento do recurso, conforme fls. 376/379.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

Ressalvado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o recurso comporta acolhimento.

Adoto o relatório da sentença:

“Vistos.

AURENISA CABRAL CARDOSO, ADRIANA CABRAL CARDOSO E SILVA, CIBELE CABRAL CARDOSO DOMINGUES e SIDNEI CABRAL CARDOSO, qualificados nos autos, moveram a presente Ação de Despejo em face de RAFAEL AUGUSTO VENÂNCIO alegando, em resumo, que são os proprietários do imóvel rural descrito na inicial, ocupado pelo requerido por força de contrato verbal firmado com o antigo titular do bem, pessoa da qual os autores são herdeiros.

Aduzem que após o falecimento do titular do bem, João Pedro Resende Cardoso, tentaram regularizar a ocupação do imóvel pelo requerido através da celebração de contrato de arrendamento, proposta recusada pelo requerido.

Afirmam que tentaram notificar o requerido para que desocupe o local, sem sucesso, e que o demandado tem utilizado maquinário para revolver o solo do local.

Pugnaram pela procedência da ação, requerendo seja a parte requerida compelida a desocupar o bem, rescindindo-se ainda a avença.

Com a inicial vieram documentos (fls. 07/08). A medida antecipatória foi indeferida (fls. 82/83).

Houve emenda à inicial, formulando-se pedido de cobrança dos aluguéis vencidos e obrigação de não fazer (fls. 87/90 e 95/97). Foi mantida a decisão que indeferiu a liminar (fls. 91/92 e 98/100).

Citada, a parte requerida ofertou contestação (fls. 116/1239) e, preliminarmente, alegou falta de interesse de agir.

No mérito aduz, em resumo, que o imóvel litigioso foi desocupado e que o imóvel atualmente explorado pelo requerido é distinto da área objeto do contrato indicado na

exordial. Requereu a improcedência da ação. Houve réplica (fls. 159/165). O feito foi saneado. Foi expedido mandado de constatação. É o relatório”.

No caso em comento, a discussão versa sobre o inadimplemento contrato verbal de locação de um terreno, consistente de uma gleba de terras localizada na Rua Arquimedes de Rosa, s/nº, Gleba 5, Vila Santa Maria, CEP 17490-015, no município de Piratininga/SP, pugnando os Autores, na qualidade de herdeiros do imóvel (fls. 24/29), pelo despejo do Ré, após notificá-lo previamente.

Primeiramente, observo que, muito embora os Autores aleguem que a questão jurídica discutida nos autos deva ser resolvida à luz da Lei 8.241/91 (Lei de Locações), estamos diante de contrato de arrendamento rural, por conta da natureza do terreno contando com 4.685,52m² (quatro mil, seiscentos e oitenta e cinco metros quadrados), sendo fato incontroverso, conforme fls. 118, bem como a atividade pecuária desenvolvida, “*consistente de criação de animais equinos voltados para exposições e/ou atividades de desporto*”.

Se não bastasse, o art. 4º, I da Lei. 4.504/1964 (Estatuto da Terra) define quais seriam as características do imóvel rural:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração **extrativa agrícola, pecuária** ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Observo, ainda, que a relação jurídica é incontroversa, conforme se observa da peça contestatória, ao ser afirmado pelo Réu às fls. 117, no sentido de que “*desocupou o imóvel em dezembro de 2023*”.

Cumpre também observar que, conforme mandado de constatação lavrado pelo Sr. Oficial de Justiça às fls. 284, restou assim consignado ao ser visitado o local dos fatos:

“CONSTATEI QUE, DE ACORDO COM O CROQUI (IMAGEM ANEXADA NÚMERO 01), I- A GLEBA 04: PODE SER VISUALIZADA NAS IMAGENS 02, 03, 05 E 08; II- A GLEBA 2 (RUA ARQUIMEDES DE ROSA): **PODE SER VISUALIZADA NAS IMAGENS 03, 05, 07 E 08; III- A GLEBA 05: PODE SER VISUALIZADA NAS IMAGENS 04, 06, 07 E 08. PORTANTO, A ÁREA ATUALMENTE OCUPADA PELO REQUERIDO É A MESMA INDICADA NA CLÁUSULA 1ª DO CONTRATO DE FLS 132.** COLOCO-ME À DISPOSIÇÃO DESTE JUÍZO, BEM COMO DAS PARTES, PARA QUAISQUER ESCLARECIMENTOS”.

E, ainda, verifica-se que os Autores pleiteiam a cobrança pelo espaço no importe de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2023, bem como as parcelas vincendas, sem prejuízo de que, conforme se verifica às 284 dos autos o Réu ainda ocupava o imóvel no curso do processo.

Nos termos do art. 32, III, do Decreto nº 59.566/66, que regulamenta a Lei. 4.504/1964 (Estatuto da Terra), cabe o despejo do arrendatário, em razão de inadimplemento do aluguel:

“Art 32. Só será concedido o despejo nos seguintes casos:

III - Se o arrendatário não pagar o aluguel ou renda no prazo convencionado”; (grifamos e destacamos).

A discussão não é nova neste Tribunal. Senão, vejamos:

APELAÇÃO – PARCERIA AGRÍCOLA – AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DESPEJO – RECONVENÇÃO – CERCEAMENTO DE DEFESA – Não configurado – Teoria do livre convencimento motivado, nos termos dos artigos 370 e 371 do CPC – MÉRITO – VALORES COBRADOS DECORRENTES DE SAFRAS PASSADAS – RESCISÃO DO CONTRATO – DESPEJO – Ausência de prova acerca do pagamento na forma prevista na avença – Inadimplemento incontroverso – Pagamento mensal livremente pactuado – Rescisão do contrato, decreto de despejo e condenação ao pagamento das parcelas vencidas mantidos – Inteligência do art. 32, III e IX, do Dec. 59.566/66 – Apuração do "quantum" devido a ser realizada em liquidação de sentença – Compensação em relação ao valor investido para formação da lavoura afastada – Sentença mantida – Majoração dos honorários recursais – Negado provimento. (TJSP; Apelação Cível 1001025-78.2017.8.26.0311; Relator (a): Hugo Crepaldi; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro de Junqueirópolis - Vara Única; Data do Julgamento: 30/09/2020; Data de Registro: 30/09/2020)

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA C/C PEDIDO DE DESPEJO. Cerceamento de defesa. Inexistência. Comprovação do valor futuro da colheita que em nada altera a circunstância fática narrada na petição inicial. Inadimplemento da Ré confesso em relação aos adiantamentos contratados desde 2014. Rescisão contratual e despejo que decorrem da legislação regente do tema (Decreto 59.566/1966). Valor atribuído à cana deve observar o contrato e ser apurado em fase de liquidação de sentença. Recuperação judicial da Ré não lhe dá direito à perpetração da atividade econômica após o inadimplemento contratual. RECURSO DA RÉ NÃO PROVIDO. (Apelação Cível 1000200-37.2017.8.26.0311; Relatora: Berenice Marcondes Cesar; 28ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 15/05/2020; Data de Registro: 15/05/2020)

Parceria agrícola. Ação de rescisão contratual c.c. despejo e reconvenção. R. sentença que julgou procedente o pedido inicial e improcedente o reconvenção. Apelo só da ré/reconvinte. Cerceamento de defesa não configurado. Produção pericial que, nesse momento processual, não se mostrava necessária ao deslinde do feito, sendo a prova documental suficiente para a solução da questão. **Inadimplemento incontroverso. A despeito de todo o alegado pela requerida, o contexto probatório dos autos indica que as contratantes ajustaram pagamentos mensais da parceria, afastando a sua natureza de "adiantamentos". Possibilidade de rescisão da avença. Art. 92, § 6º, do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) e condenação da ré a quitar o débito a ser apurado em liquidação de sentença.** Pedido reconvenção para ressarcimento dos investimentos que teriam sido feitos na propriedade rural que não merece prosperar. Culpa da requerida pela escisão do pacto e disposição contratual expressa que afasta indenização por eventuais benfeitorias. Decisum mantido na íntegra. Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. Nega-se provimento ao recurso da empresa em situação falimentar, dando-se ciência à Douta PGJ. (Apelação Cível 0000477-41.2015.8.26.0311; Relator: Campos Petroni; 27ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/12/2019; Data de Registro: 17/12/2019)

ACÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C.C DESPEJO. Contrato de parceria agrícola. Hipótese em que os parceiros outorgantes alegam que a outorgada não realizou os pagamentos devidos em razão do contrato. Sentença de procedência do pedido principal e de improcedência do da reconvenção. Apelação da ré. Preliminar. Gratuidade de justiça. Massa falida. Dicação do art. 98, caput, do CPC e da Súmula 481 do C. STJ. Benefício concedido. Cerceamento de defesa. Não ocorrência. Decisão recorrida que tratou a matéria suficientemente, de forma a elucidar as questões debatidas nos autos, o que se coaduna com o princípio do livre convencimento do Magistrado, motivado à luz das provas existentes nos autos, assim como à legislação vigente e aplicável ao caso concreto. Mérito. **Rescisão do contrato. Dicação do art. 32, III e IX, do Decreto nº 59.566/66. Outorgada que não comprovou a realização do pagamento do aluguel ou do produto no prazo convencionado. Inteligência do art. 319 do CC.** Ausência de apresentação de quitação. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Apelação Cível 1000300-89.2017.8.26.0311; Relatora: Carmen Lucia da Silva; 25ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 10/10/2019; Data de Registro: 24/10/2019)

No mais, os documentos acostados aos autos às fls. 40/71, bem como a imagem apresentada pelo Réu em sede de contestação às fls. 64, contendo o mesmo plano de fundo do aplicativo de mensagens apresentado pelos Autores, milita no sentido de que eram efetuados pagamentos mensais no importe de R\$ 150,00 (cento e cinquenta) reais mensais pelo uso do terreno, sendo incontroverso que os Autores buscaram formalizar a avença por meio de contrato escrito.

O inadimplemento do Réu referente às mensalidades a contar a partir de Novembro de 2023 é manifesto, tendo em vista a ausência de apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento à luz do art. 373, II, do CPC.

Como é cediço, o pagamento de obrigação líquida e certa somente se comprova mediante recibo, ou documento que o valha, com referência expressa ao débito quitado, na forma do art. 320 do CC, sendo que a prova da regular quitação cabe ao devedor.

Na lição de Washington de Barros Monteiro:

“quem paga deve munir-se da necessária quitação passada pelo credor. Se o fizer em confiança, não poderá mais tarde invocar essa circunstância, ao ser cobrado de novo. Não se acolhe tal alegação em juízo, porque pagamentos se comprovam apenas através de quitações regalaras e não se demonstram por testemunhas, se sobre excedem a taxa legal.” (in Curso de Direito Civil. Direito das Obrigações. 1ª parte - São Paulo, Ed. Saraiva.1983, p. 2556).

Neste mesmo sentido, inclusive decisões desta C. 34ª Câmara de Direito Privado:

“Apelação. Locação comercial. Ação de despejo c./c. cobrança. Sentença de procedência. Relação locatícia estabelecida entre as partes incontroversa. Alegação de prescrição afastada, eis que o cálculo apresentado na peça vestibular somente inclui os aluguéis vencidos dentro do prazo prescricional trienal previsto no artigo 206, § 3º, inciso I do CC. Matéria relativa à doação do imóvel à locatária pela Prefeitura Municipal de Ourinhos é estranha à discussão travada nestes autos e não interfere na relação locatícia efetivamente estabelecida entre as partes, já que não se discute nestes autos a forma de aquisição originária (titularidade) do imóvel locado, até porque na relação de locação, não há necessidade de coincidência entre a posição de locador e a de proprietário. **Ré que, na condição de locatária, tinha o ônus de comprovar o pagamento dos aluguéis e encargos locatícios mediante a apresentação dos boletos de pagamento com a devida autenticação bancária correspondente ao período cobrado, recibos ou documentos equivalentes. Inteligência do artigo 320 do Código Civil. Ré que não apresentou qualquer prova documental que demonstrasse a quitação dos valores cobrados, não se desincumbindo do ônus de provar fatos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito da Autora.** Sentença mantida. Honorários majorados. RECURSO DESPROVIDO.” (TJSP; Apelação Cível 1005553-58.2017.8.26.0408; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ourinhos - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 15/01/2013; Data de Registro: 29/11/2019) (grifos e destaques nossos)

“LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. ALEGAÇÃO DE QUITAÇÃO DO DÉBITO. AUSÊNCIA DE PROVA. ÔNUS DO LOCATÁRIO. COMPENSAÇÃO DA DÍVIDA COM O DEPÓSITO CAUÇÃO. INADMISSIBILIDADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DESDE O VENCIMENTO DAS PARCELAS. PEDIDO DE REDUÇÃO DA MULTA CONTRATUAL. FALTA DE INTERESSE RECURSAL. **Incumbe ao devedor a prova do pagamento do débito locativo, que deve fazê-lo por meio da apresentação do recibo ou documento equivalente (CC, art. 320). Réu que não se desincumbiu do ônus da prova nos termos do art. 373, II, do NCPC.**

A caução em dinheiro serve para garantir o cumprimento das obrigações durante a vigência do contrato, devendo, ao final da locação, ser restituída ao locatário. A caução somente pode servir para satisfação total ou parcial do débito quando de sua eventual penhora a ser realizada apenas na fase de cumprimento da sentença. Contudo, pretendendo o apelante a devolução de tal depósito, deve pleiteá-la por meio de ação autônoma. Os juros de mora em relação aos débitos locativos incidem desde a constituição em mora do devedor, que em caso de dívida líquida e certa ocorre com o vencimento de cada parcela (art. 397 do CC). Carece de interesse recursal a parte que requer em sede de apelação a redução da multa contratual, em razão da ausência de condenação nesse sentido. Honorários sucumbenciais elevados em razão do desprovimento do recurso, observada a gratuidade processual de que é beneficiário o recorrente. Dicção dos artigos 85, § 11 e 98, § 3º do NCPC. Recurso não conhecido em parte, e na parte conhecida, desprovido, com observação. (TJSP – Apelação nº 1014659-12.2015.8.26.0506, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Gilberto Leme, j. 24/04/2017) (grifos e destaques nossos)

Em resumo, ante o manifesto inadimplemento do contrato de arrendamento rural, deve ser reformada a sentença para julgar o feito procedente, condenando o Réu nas mensalidades no importe de R\$ 150,00 (cento e cinco) reais a partir de Novembro de 2023 até a efetiva desocupação do imóvel, sem prejuízo de que são devidos aluguéis ao menos até 05/08/2024, por conta do mandado de constatação de fls. 284.

Sobre os débitos que serão devidamente apurados em sede de liquidação de sentença, incide correção monetária, juros de mora, da data do vencimento, nos termos do art. 397 do Código Civil, por se tratar de mora *ex re*, adotando-se, também, os índices legais, previstos nos art. 389 e 406 do CC, quais sejam, o IPCA para a correção monetária e a Selic deduzido o IPCA para os juros de mora.

Ante o inadimplemento do contrato de arrendamento rural, decreto o despejo do Réu no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do acórdão.

Em resumo a sentença merece reforma para condenar o Réu nas parcelas inadimplidas, vencidas e vincendas, bem como no despejo no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação do acórdão.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço e **DOU PROVIMENTO AO RECURSO**, nos termos do voto.

Em razão da inversão do julgado, necessária a redistribuição da sucumbência, devendo o Réu arcar integralmente com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios em favor da parte *ex adversa*, que arbitro por equidade em R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), em vista do baixo valor total da condenação, nos termos do art. 85, §§2º e 8º, do Código de Processo Civil.

L. G. Costa Wagner

Relator