



ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
4ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ

SENTENÇA

Processo: 1028154-12.2017.8.11.0041.

AUTOR(A): AGROPECUARIA BAURU LTDA - ME

REU: FLORESTA VIVA EXPLORACAO DE MADEIRA LTDA

Trata-se de Ação de Rescisão Contratual C/C Reintegração de Posse, em que a autora alega que firmou com a requerida, em 3 de abril de 2012, contrato de compra e venda de terras rurais de uma área de 46.651,38 ha (quarenta e seis mil seiscentos e cinquenta e um mil e trinta e oito hectares), a ser desmembrada de área de terra maior de 80.000,00 ha (oitenta mil hectares), denominada Fazenda Bauru, localizada no município de Colniza/MT, transferindo a posse para a requerida no ato da assinatura do contrato.

Afirma que diante do tenso clima criado pelas mortes ocorridas em Colniza, as recentes tentativas de invasão na fazenda e constantes ameaças contra a integridade física dos proprietários da Agropecuária Bauru, e, havendo manifestação de interesse na aquisição do imóvel pelo então Deputado José Geraldo Riva, à época Presidente da Assembleia Legislativa do Estado de Mato Grosso, o qual informou que faria a compra por meio de uma das empresas pertencentes a sua família, a Floresta Viva Exploração de Madeira, de propriedade de sua esposa e filhos.

Alega que aceitou a proposta do valor de R\$ 398,70 por hectare, muito abaixo ao valor de mercado à época que era em torno de R\$1.000,00, justamente pelas tentativas de invasão, firmando o contrato pelo valor de R\$ 18.600.000,00 (dezoito milhões e seiscentos mil reais), a ser pago da seguinte forma: R\$

5.000.000,00 a título de sinal, sendo R\$ 1.500.000,00 até o dia 04/04/2012; R\$ 1.500.000,00 até o dia 01/06/2012; R\$ 1.000.000,00 até o dia 01/08/2012; R\$ 1.000.000,00 até o dia 01/10/2012.

O pagamento do restante do preço, R\$ 13.600.000,00 foi avençado na cláusula 3.2, sendo a. R\$ 5.200.000,00 até o dia 01/04/2013; R\$ 4.200.000,00 até o dia 01/04/2014; R\$ 4.200.000,00 até o dia 01/04/2015.

Conforme a cláusula 3ª, parágrafo segundo, o valor das parcelas seria reajustado com base em sacas de soja de 60 quilos, fixando-se a quantidade de soja equivalente em cada parcela descrita na cláusula terceira, e que o valor da saca na data do pagamento seria apurado mediante a cotação da cidade de Rondonópolis/MT, fixando-se o preço mínimo de R\$ 48,70 a saca.

Afirma que a requerida descumpriu o contrato atrasando o pagamento das parcelas 3.1d e 3.2a, e não adimpliu as parcelas 3.2b e 3.2c.

Aduz que após duas notificações, sem que a requerida promovesse a quitação, operou-se a rescisão do contrato, com amparo na cláusula 10ª do referido ajuste.

Sustenta que para calcular o saldo devedor e a área que poderia ser destinada à Requerida, e considerando a devida regularização do imóvel, foi realizado cálculo por contador, que tomou por base a seguinte situação:

- A Requerida atrasou os pagamentos das parcelas descritas na Clausula 3ª, itens “3.1D” e “3.2A”; A Requerida não quitou as parcelas descritas na Cláusula 3ª, itens “3.2B” e “3.2C”; As parcelas “3.2B” e “3.2C” foram fixadas em sacas de soja de 60 quilos, a serem convertidas em moeda nacional na data do vencimento com amparo no preço praticado em Rondonópolis-MT, com valor mínimo de R\$ 48,20, conforme §2º, da Clausula 3ª, item 3.24 ; As cláusulas 8ª e 9ª dispuseram tolerância de 15 dias para pagamento após o vencimento, sob pena de vencimento e Rescisão Antecipada do Contrato; As parcelas não quitadas sofrerão correção do valor principal com multa de 2%, atualização monetária (INPC-IBGE) e juros de 1% ao mês

Com estes parâmetros apurou-se um saldo devedor parcial atrasado de R\$ 20.818.004,28, descrevendo item por item na inicial.

Alega que o valor atualizado até 31/07/2017 do contrato é de R\$ 27.244.154,25, conforme planilha, sobre o qual incide a multa rescisória de 10%, no importe de R\$ 2.724.415,42.

Aduz que os valores pagos pela requerida, atualizados, perfazem a quantia de R\$ 14.134.703,34, devendo ser subtraído deste valor as parcelas pagas a título de sinal/princípio de pagamento, chegando-se a um crédito parcial de R\$

4.129.188,41 a favor da requerida com a rescisão, que representa 3.440.9903ha.

Salienta que durante as negociações feitas com a Requerida buscando solução amigável para a rescisão contratual, centenas de posseiros invadiram o imóvel, o que foi permitido pela requerida pela falta de zelo, não se esforçando para evitá-las.

Sustenta que desde a transmissão da posse em 2012, a Requerida explora comercialmente a área, seja mediante a criação de gado, arrendamento de pasto ou desenvolvimento de sua atividade econômica, ligada à indústria madeireira, e chegou ao seu conhecimento, em agosto de 2017, que enquanto a presente Ação Rescisória estava sendo finalizada a Requerida, através de seus prepostos, estaria tentando, sem anuência da peticionante, lotear a fazenda aos posseiros.

Cita ações judiciais, nas quais o Sr. José Riva teria admitido que adquiriu a área com valores ilícitos, e que o ex governador Silval Barbosa teria, em delação, declarado que a área adquirida da autora poderia constituir bem a ser transferido ao Estado, como restituição ao erário.

Pleiteia antecipação da tutela de reintegração na posse do imóvel.

Ao final, a rescisão do contrato por culpa exclusiva da Requerida, confirmando a decisão liminar e a reintegração na posse do imóvel, assim como seja determinada a incidência da multa de 10% por descumprimento contratual, a perda do sinal de pagamento e a atualização dos cálculos conforme contrato; a condenação da requerida ao pagamento dos impostos, taxas, multas e quaisquer despesas decorrentes do período em que esteve na posse do imóvel, inclusive os danos materiais que serão gastos para reintegração de posse em face dos invasores que lá se encontrem; perdas e danos a serem apuradas em Liquidação de Sentença, danos morais.

Pleiteia ainda que restando crédito à Requerida, seja permitido que a devolução seja feita mediante entrega de área de terra e/ou desmembramento previsto no contrato.

A requerida contestou no Id 114582715, suscitando preliminares de ilegitimidade passiva em relação ao pedido de perdas e danos, citando os supostos responsáveis para que a autora exerça o direito de alterar o pólo passivo; inépcia da inicial; inadequação da ação; ausência de fundamentação e quantificação do pedido de dano moral.

No mérito, impugna as alegações da inicial, alegando que vinha honrando com o pagamento das parcelas avençadas no contrato, conforme recibos, todavia foi surpreendida com uma situação fática na área adquirida diferente daquela

descrita no contrato, pois ao imitir-se na posse, deparou-se com a presença de inúmeros invasores, que negavam-se a desocupar a área.

Alega que na vistoria realizada não havia detectado a presença de tais invasores, uma vez que a área da fazenda negociada é colossal, composta por dezenas de milhares de hectares de mata fechada, circunstância que facilita a instalação de turbadores sem que estes sejam rapidamente percebidos.

Afirma que passou a negociar com os invasores a desocupação mediante a indenização das benfeitorias por eles realizadas, com a anuência da vendedora, mediante decote dos valores do saldo remanescente, desembolsando aproximadamente R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil reais) para se ver livre dos turbadores.

Alega que apesar da anuência da autora com estes acordos, quando foi procurada para assinatura nos acordos após a assinatura em apenas um dos termos de acordo, tentando se furtar ao compromisso assumido.

Narra que também descobriu, posteriormente, a compra, que a autora havia anteriormente vendido a mesma área ao Sr. Edeson Dummer Buss, o qual havia inclusive quitado as parcelas iniciais, restando a requerida solucionar esta questão, dispondo-se a pagar ao anterior comprador o valor de R\$ 1.800.000,00 a título de restituição dos valores que o terceiro pagou a autora, firmando distrato e aditivo com, anuência da requerida, no qual foi “autorizado a proceder ao desconto correspondente do crédito parcialmente cedido (R\$ 1.800.000,00)”.

Diante disso, alega que o valor das parcelas da cláusula 3.2, “a”, “b” e “c” foram modificados, subtraindo-se R\$ 600.000,00 cada, a fim de descontar o total de R\$ 1.800.000,00.

Assevera que também foi surpreendida por um contrato anterior firmado pela autora com terceiro, dessa vez junto ao Sr. José Paulo Leite de Abreu, cujo débito envolvido é de 10% do valor da venda da Fazenda Bauru, situação não mencionada pela autora quando do contrato de compra e venda; tendo sido inclusive notificada extrajudicialmente pelo terceiro, ameaçando, de imediato, o recorte de 10% da área da Fazenda.

Sustenta que do total de R\$ 18.600.000,00, a autora declarou já ter recebido valor superior a R\$ 10.400.000,00; foi realizado acordo com os posseiros da região no montante de R\$ 3.400.000,00; houve autorização, nos termos do distrato de compromisso de compra e venda para proceder com o desconto de R\$ 1.800.000,00; há o risco de recair sobre a Requerida o pagamento de 10% do valor venal de Fazenda Bauru ao Sr. José Paulo Leite de Abreu, montante este que atingirá o patamar mínimo de R\$ 3.600.000,00.

Alega que os fatos caracterizam inadimplência contratual da autora devendo-se aplicar, contra a autora, a multa contratual prevista no montante de 10% , disposto na Cláusula 13ª do Contrato.

Afirma que a autora omitiu-se em realizar e registrar o georreferenciamento da área e que prontificou-se a quitar o saldo devedor do preço desde que a autora concluísse suas obrigações contratuais.

Cita reintegração de posse em que despendeu R\$ 752.706,12 (setecentos e cinquenta e dois mil setecentos e seis reais e doze centavos).

Descreve todos os valores despendidos a fim de demonstrar que não existe inadimplemento.

Impugna os valores e cálculos da inicial.

Sustenta o adimplemento substancial do preço, aduzindo que já desembolsou a quantia de R\$ 14.800.000,00.

Faz pedido reconvenicional, alegando o adimplemento substancial do contrato, devendo ser dada a quitação parcial do instrumento em favor da Floresta Viva e, por conseguinte, expedir a escritura da fração do terreno correspondente; que ante o descumprimento contratual pela autora, deve esta arcar com as penalidades contratualmente previstas e, em havendo a conclusão pela resolução da avença, requer o direito à retenção do bem ante as diversas benfeitorias e acessões realizadas, até que haja indenização, no importe de R\$ 14.608.995,00.

A autora impugnou a contestação e contestou a reconvenção no Id 12042212.

A requerida impugnou a contestação à reconvenção.

As partes especificaram provas.

A decisão Id 25030770 rejeitou a inépcia da inicial, a alegação de inadequação da via eleita e a ilegitimidade alegada; bem como indeferiu o chamamento ao processo; determinando a realização de perícia no imóvel a fim de verificar a existência de benfeitorias.

A requerida peticionou, pleiteando esclarecimentos da decisão saneadora.

A decisão Id 26570273 dirimiou os questionamentos da requerida.

Foi juntado o laudo pericial no Id 39579526

Diante da impugnação da autora ao laudo determinou-se a manifestação do perito.

As partes se manifestaram.

Deferiu-se a prova oral e realizou-se audiência de instrução e julgamento.

A requerida juntou parecer técnico contábil, afirmando que o saldo devedor para quitação do contrato devidamente atualizado é de R\$ 11.087.884,21, juntando o comprovante de depósito em juízo, a fim de manter o negócio.

A autora não concordou com o depósito realizado, impugnando valor e afirmações da peça de juntada, e reiterando que pleiteia a rescisão do negócio.

As partes apresentaram memoriais finais.

É o relato.

Decido:

A relação entre as partes é complexa diante das recíprocas imputações de descumprimento contratual.

A autora fundamenta a pretensão de rescisão no inadimplemento contratual pela adquirente, em relação ao pagamento, relatando também fatos não relacionados ao inadimplemento do pagamento, mas que causaram transtornos, envolvendo ação penal em que a aquisição da área rural foi mencionada, levando-a a esclarecer os fatos; suposto loteamento, etc.

A requerida alega que a autora omitiu o adimplemento substancial do preço e que houve a quebra contratual primeiramente pela autora, invocando a exceção do contrato não cumprido.

Em relação aos valores pagos constante do contrato, a autora juntou planilha, com a inicial, na qual constam os valores pagos, apontando R\$ 5.030.000,00 pagos em 2012; R\$ 5.400.000,00 no ano de 2013, e recibos de pagamento.

Tal planilha de valores pagos é idêntica àquela juntada pela requerida com a contestação, elaborada por contador da requerida, na qual este consta R\$.5.030.000,00 pagos em 2012 e R\$ 5.400.000,00 pagos em 2013.

Entretanto, existe controvérsia em relação a outros pagamentos, pois não consta da planilha da autora valores pagos e a requerida, em sua planilha, aponta que em 2014 foram pagos R\$ 4.600.000,00, como pagamento parcial das duas parcelas vencíveis naquele ano, que somavam R\$ 8.400.000,00.

Nesta planilha juntada pela requerida, constam, em 2014, pagamentos de R\$ 3.400,000,00 realizado em 10/08/2012, R\$ 600.000,00 em 01/04/2014 e R\$ 600.000,00 em 01/04/2015.

Com isso, a requerida aponta que o saldo devedor seria de R\$ 3.800.000,00 e que dos R\$ 18.600.000,00 do preço pela compra e venda já teria pago R\$ 14.800.000,00.

Primeiramente, é de se anotar que a requerida “esquece” que foi previsto no contrato o reajuste do saldo devedor, para efeitos do valor das parcelas, mediante a cotação de saca de soja.

Assim, o saldo devedor deveria ser apurado mediante a aplicação do reajuste pactuado.

Esmiuçando os comprovantes juntados com a contestação, a fim de localizar o pagamento constante desta planilha de R\$ 3.400.000,00 em agosto de 2012, pois não consta da planilha de valores recebidos da autora, constata-se que a requerida considera como pago este valor em razão de transações extrajudiciais que firmou com supostos invasores.

Tais transações, celebradas em 2012 comprovariam que a requerida efetuou gastos para retirar posseiros da área.

Entretanto não há qualquer disposição no contrato de que a autora, como vendedora, estaria autorizando a requerida a firmar acordos com posseiros, despendendo valores e descontar do preço a ser pago pela compra e venda.

Ressalta-se que foram juntados inúmeras transações e em apenas duas delas é que a autora, por meio de sua representante Magali Pereira Leite, assinou como transigente, mas não há qualquer cláusula em referido acordo autorizando o desconto do contrato de compra e venda dos valores desta duas transações, de R\$ 40.000,00 e de R\$ 50.000,00.

Logo, a requerida optou por pagar aos posseiros para que se retirassem e desistissem das ações judiciais.

Aliás, consta na Cláusula 3ª, §1º do contrato firmado entre as partes a plena ciência da requerida quanto à existência de conflitos e invasões e especificamente de três ações possessórias na Vara Especializada de Direito Agrário, duas de 2008 e uma de 2009, de ação indenizatória na Comarca de Colniza do ano de 2008, de processos administrativos e autos de infração junto a órgãos estaduais e federais. Confira-se:

“Parágrafo Primeiro: Os PROMISSÁRIOS COMPRADORES declaram, por seu sócio proprietário, que tem plena ciência de que o imóvel já foi palco de inúmeras invasões e conflitos agrários, bem como ciência da existência das Ações de Manutenção de Posse, Interdito Proibitório e Reintegração de Posse, Processos nº. 134/2008, 145/2008 e 5/2009 em trâmite pela Vara Especializada de Direito Agrário em Cuiabá (MT) e Ação de Indenização, Processo nº. 395/2008, em trâmite pela Vara Única de Colniza (MT), e ainda a ciência da existência de Procedimentos Administrativos e Autos de Infração junto aos Órgãos Públicos Estaduais e Federais em nome de Fozi José Jorge e Magali Pereira Leite, portanto, a aquisição está sendo feita mediante o conhecimento da existência de ação de posse, sendo que a PROMISSÁRIA VENDEDORA tem em seu favor decisão judicial lhe garantindo a posse e o domínio.”

Importante ressaltar que a testemunha Fernando Brandão, que na época estava tentando vender a área, declarou em juízo que o Sr. José Riva, com quem foi realizada a negociação, ofereceu um preço bem menor do que estava sendo pedido, alegando justamente as invasões que haviam ocorrido no passado e que se houvesse nova invasão tomaria as providências.

Aliás, as declarações de tal testemunha corroboram o que foi narrado na inicial, de que a venda para a requerida foi por um preço bem inferior ao valor real, justamente pelas invasões que aconteceram.

Não pode agora alegar desconhecimento como causa de inadimplemento da autora.

Não houve qualquer acordo com a autora para “descontar” do saldo devedor e estas transações foram celebradas com posseiros.

Ainda, ao invés de denunciar suposto descumprimento contratual pela autora porque esta teria omitido a situação de posseiros, optou por fazer acordo com estes, e ainda pagou parcelas posteriores para a autora relativas à compra e venda, atitude esta que caracteriza o desejo de confirmar a compra e venda.

Logo, não se caracteriza descumprimento contratual pela autora, tampouco pode ser abatido do saldo devedor pagamentos que optou por realizar, sem a concordância da vendedora em descontar do preço.

Importante ressaltar que a mesma testemunha que acompanhou as negociações, Fernando Brandão, declarou que quando da aquisição pela requerida, já havia sido obtida a reintegração de posse pela autora e os posseiros haviam sido retirados. Logo, se voltaram a invadir, situação conhecida pela adquirente, a responsabilidade em retirá-los da área era da requerida, a quem havia sido transferida a posse pelo contrato de compra e venda.

Relativamente aos valores de R\$ 600.000,00 constantes na planilha da requerida como valores parciais pagos em 2014 e 2015, referem-se ao acordo feito com o Edeson.

Oportuno ressaltar que já com a inicial, ao juntar planilha de valores recebidos, a autora fez constar a título de pagamento do preço o valor da primeira parcela paga pela requerida a Edeson.

Logo, a alegação da contestação de que a autora omitiu e descumpriu o contrato, deixando de mencionar que havia realizado venda anterior do imóvel rural ao Sr. Edeson Dummer Buss, o qual havia inclusive quitado as parcelas iniciais pela compra, e que para regularizar a situação com o anterior promitente comprador, concordou-se em a requerida pagar a este R\$ 1.800.000,00 deduzindo do valor das parcelas seguintes, não caracteriza inadimplemento contratual da autora.

Isso porque se a autora e a requerida acordaram em a requerida ressarcir ao comprador anterior, Sr. Edeson, o valor das parcelas iniciais que este havia pago a autora, e descontar o valor pago de parcelas futuras, não pode caracterizar inadimplemento contratual da autora, pois a situação foi aceita pela requerida, que inclusive firmou acordo com a vendedora para pagar ao Sr. Edeson e deduzir do preço.

Se tal situação caracterizasse inadimplemento contratual, no momento em que tal fato veio à tona, deveria a requerida apontar o descumprimento do contrato e não firmar avença para resolver a questão.

Ressalta-se que a requerida juntou o distrato realizado em Edeson Dummer Buss, no qual consta o valor que havia sido pago, que os compradores (Edeson) não quitaram o preço e a rescisão amigável, com a devolução do valor pago corrigido, mediante cessão do crédito da autora com a requerida, a qual assinou como interveniente anuente, firmado em 2013.

No mesmo ano, aditaram tal rescisão para fixar o pagamento em três parcelas de R\$ 600.00,00, a ser feito pela requerida ao Sr. Edeson, descontando-se do valor a pagar para a autora.

Todavia, a requerida não comprovou que tenha pago outras parcelas, sendo inadmissível obter o “desconto” no saldo a pagar de parcelas que não pagou ao Sr. Edeson, o qual, em audiência, declarou que foi prometido o pagamento pelo Sr. Geraldo Riva, de três parcelas e somente foi paga a primeira.

Vejamos:

“Recebi uma parcela. Foi dividido em três parcelas, de 600 mil.”

Logo, quando do ajuizamento e até a realização da audiência de instrução e julgamento, a requerida não havia pago ao Sr. Edeson as duas parcelas restantes de seiscentos mil cada, e indevidamente promoveu à juntada de planilha deduzindo este valor não pago, alegando na contestação saldo devedor do preço da compra deduzindo estas parcelas não quitadas.

Tratou-se, portanto, de alterar a verdade dos fatos em juízo, alegando um pagamento total de R\$ 1.200.000,00 e descontando do saldo devedor, quando não havia pago.

Tanto assim o é, que após a audiência de instrução, precisamente na data de 30/09/2021 juntou declaração de quitação destas parcelas, assinada pelo Sr. Edeson em data de 21/09/2021, ou seja, poucos dias após a audiência.

Portanto, faltou com a verdade na contestação e durante toda a instrução processual, afirmando um pagamento de um milhão e duzentos mil reais que não havia realizado.

Com relação a ausência de georreferenciamento, a própria requerida juntou prova que contradiz sua afirmação.

Isso porque no Id 11582760 a requerida juntou petição inicial endereçada ao juízo da 2ª Vara Cível Especializada em Direito Agrário, de Ação de Reintegração de Posse que ajuizou em 2016, em que afirma na inicial que se trata de área georreferenciada, com memorial descritivo, CCIR e ITR regulares, noticiando que área foi invadida em 11/03/2016.

Com relação ao descumprimento contratual da autora porque omitiu a existência de um contrato anterior de parceria com José Paulo Leite de Abreu, a requerida juntou com a contestação uma notificação que recebeu de José Leite de Abreu, em 22/03/2013, e uma suposta notificação que teria enviado a autora, sem qualquer comprovação de recebimento.

E mais, não esclarece que medidas tomou em relação a este contrato de parceria, informado em 2013, ou que tenha efetuado alguma despesa, alegando apenas que sofre o risco de ter que pagar a Jose Paulo Leite de Abreu 10% da área em razão deste contrato.

Gize-se que José Paulo Leite de Abreu foi ouvido em juízo, afirmou que a D. Magali, representante da autora, pagou o que lhe devia, que nunca tomou nenhuma medida judicial e que apenas notificou a requerida, à época, para suspender os pagamentos. Declarou que na época que a representante da autora ficou doente, ficou um período sem receber, efetuou gastos, mas tudo foi pago depois.

Ainda, esclareceu que na verdade o contrato era para que o depoente realizasse serviços na área de projeto de manejo, legalização da fazenda e quando ela começasse a produzir, teria 10% da fazenda, mas não foi concluído o projeto de manejo.

Por oportuno, ressalta-se que em, maio de 2015 a autora notificou a requerida sobre as parcelas não pagas de 2014 e 2015, dando-lhe prazo de 10 dias para efetuar a quitação.

Em maio de 2016 a autora notificou novamente a requerida, reiterando a notificação anterior e informando que o contrato se encontrava rescindido, citando as cláusulas descumpridas.

Somente houve manifestação da requerida quando desta segunda notificação, de 2016, na qual informou que se encontraria a disposição para quitar o restante do preço mediante a regularização documental para possibilitar o desmembramento da área, com outorga de escritura pública, assim como alegou a imprestabilidade da notificação enviada para constituição em mora, porque havia sido enviada em nome de sócia da empresa requerida.

Resta demonstrado, portanto, que somente quando da segunda notificação enviada pela autora, um ano depois da primeira, desta feita notificando da rescisão, é que a requerida se manifestou, quando já havia inadimplemento por três anos quanto ao pagamento.

E ao contrário do que alega, somente depois de vencidos todos os prazos contratuais para o pagamento do preço e recebida a segunda notificação, é que passou a alegar a ausência de regularização documental pela autora para propiciar a transferência do domínio.

Ressalta-se que nas contranotificações enviadas pela requerida, em nenhum momento alega que tenha sido surpreendida com posseiros na área, abatimento de preço. Pelo contrário, dispõe-se a quitar o restante do preço mediante a regularização documental para transferência do domínio.

Portanto, não prospera a alegação da requerida de que a autora tenha primeiramente descumprido o contrato.

E mais, a autora, conforme o contrato, somente teria que entregar a documentação regularizada da área após a quitação do preço, para desmembramento e transferência da área para a requerida.

Logo, não se pode subsumir descumprimento contratual nesta parte enquanto não houve a quitação do preço.

Ressalta-se que o próprio *expert* contratado pela requerida, em seu laudo técnico, atestou o georreferenciamento ativo da área.

A inadimplência é exclusivamente da requerida e pelos valores descritos na planilha de valores recebidos juntada com a inicial, não sendo acolhíveis os supostos pagamentos constados pela requerida na planilha contábil que juntou relativos a gastos com ações e posseiros e de parcelas que não pagou ao Sr. Edeson.

Tendo em vista que o contrato previu expressamente a rescisão em caso de inadimplemento na cláusula décima, é direito da autora obter a rescisão judicial do contrato.

Ressalta-se que o depósito judicial que a requerida realizou, após a instrução probatória, a fim de elidir o pedido de rescisão e manter o contrato, tacitamente renunciando às suas alegações quanto ao valor do saldo devedor, não tem o condão de elidir toda a situação de inadimplência desde 2014 e não obriga a autora a aceitar o depósito e manter o contrato, pois a rescisão já havia se operado por força do que dispõe o contrato.

Tratando-se de rescisão por inadimplência da requerida, incumbe à esta o pagamento de multa contratual, conforme estabelecido na cláusula 13ª, na qual as partes avençaram multa em caso de rescisão, equivalente a 10% do valor total do

contrato corrigido ao tempo da rescisão.

O objetivo da rescisão é restituir as partes ao *status quo ante*, o que, no caso em tela, envolve o recebimento de valores parciais, a utilização da área pela requerida desde 2012, a alegação de benfeitorias indenizáveis e autorizadas do direito de retenção.

Com relação aos valores despendidos pela requerida com a conservação e manutenção da área, trata-se de despesas pelo uso e não podem ser considerados como valor a ser-lhe restituído em caso de rescisão.

As benfeitorias, que a requerida alega direito de ser ressarcida e de retenção, as partes livremente estipularam na cláusula 14ª que enquanto não quitado o saldo devedor qualquer benfeitoria seria incorporada ao imóvel, sem direito de restituição.

“XIV — Das Benfeitorias: Cláusula 14º. Toda e qualquer benfeitoria, ainda que útil ou necessária, realizada pelos PROMISSÁRIOS COMPRADORES no imóvel objeto deste contrato, enquanto não quitado o “saldo devedor”, será considerada como incorporada ao imóvel, sem direito a restituição, retenção ou indenização, seja a que título for.”

Tratando-se de relação contratual de compra e venda de imóvel rural, incidem as regras do Código Civil, a aplicação do *pacta sunt servanda* ao que as partes livremente pactuaram.

Portanto, se a requerida resolve edificar na área da qual tem a posse precária, não pode contradizer o que avençou e exigir restituição/retenção por benfeitorias.

Confira-se:

Compra e venda de fazenda. Ação declaratória de nulidade de cláusulas contratuais. Retenção por benfeitorias: renúncia. Cláusula penal.

1. Não há vedação para que seja contratada a renúncia do direito de retenção por benfeitorias, afastada a aplicação do Código de Defesa do Consumidor, porquanto operação de compra e venda entre particulares, destacando o acórdão que não existe desequilíbrio entre as partes.

2. Nos termos postos pelo acórdão, que não desafiou especificamente a questão da redução, nada impede que as partes estabeleçam cláusula penal em torno da devolução das importâncias pagas, considerando a realidade dos autos e a ausência de impugnação quanto à redução do percentual.

3. Recurso especial não conhecido.

(REsp 697.138/SC, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/04/2005, DJ 23/05/2005, p. 288)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL - CLÁUSULA DE RENÚNCIA EXPRESSA À INDENIZAÇÃO POR BENFEITORIAS - VALIDADE - RECURSO NÃO PROVIDO.

(...)

- Contudo, não incorre em qualquer abusividade a cláusula constante do contrato de arrendamento rural que consta a renúncia do arrendatário ao direito à indenização por benfeitorias, mormente porque livremente pactuada entre as partes, sem quaisquer elementos que sugiram que o arrendatário é parte hipossuficiente na relação jurídica. (TJMG - Apelação Cível 1.0435.14.000595-8/002, Relator(a): Des.(a) José Eustáquio Lucas Pereira , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/12/2021, publicação da súmula em 16/12/2021).

Ressalta-se que a requerida está na posse da área desde 2012, dela usufruindo, explorando-a e colhendo frutos, portanto as benfeitorias que tenha efetivamente realizado serviram para que auferisse rendimentos.

Uma vez rescindido o contrato, e por culpa da requerida, devem incidir as cláusulas do contrato livremente pactuado.

Com isso, os valores efetivamente pagos pela requerida devem ser corrigidos pelo INPC a partir de cada desembolso; o valor do contrato, de R\$ 18.600.000,00 deve ser corrigido pelo INPC a partir da data de sua assinatura para se obter o valor atualizado e se extrair a cláusula penal de 10% sobre o valor total do contrato.

Com relação às alegadas perdas e danos, não são cabíveis diante da ausência de comprovação de perdas e danos experimentadas. Isso porque não foi comprovado que houve o efetivo loteamento da área e a declaração juntada com a inicial, de terceiro que teria arrendado da requerida parte da área, não contém valor pago, bem como é informado que o arrendamento foi encerrado diante de invasão ocorrida, não havendo informação de quanto tempo vigorou o arrendamento.

Além disso, a perda do sinal dado em pagamento é mais que suficiente para repor as perdas e danos decorrentes da utilização da área pela requerida.

O pedido de dano moral à pessoa jurídica autora não comporta acolhimento, haja vista que o fato de o imóvel ter sido citado em delação e tido como adquirido com valores ilícitos não é suscetível de ferir a honra objetiva da pessoa jurídica.

Por fim, aclara-se que as partes pactuaram a possibilidade de escrituração parcial relativa aos valores quitados:

“Cláusula 16ª, §2º: Fica ajustada entre as partes que a escritura pública poderá ser outorgada aos Promissários Compradores, parcialmente, na proporção do que já se encontrado quitada com referência ao preço constante da cláusula 3ª do presente, desde que regularizada certificação do georreferenciamento do imóvel pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) e com o desmembramento da área transferida junto a matrícula competente”.

Com isso, poderá a autora quitar junto à requerida quanto aos valores a serem ressarcidos mediante a entrega de área correspondente.

Relativamente à reconvenção, passou despercebido pelo juízo que não foram recolhidas as custas processuais, o que comportaria extinção por ausência de pressuposto processual.

Contudo, tendo em vista que deveria ter sido oportunizado à reconvinte o recolhimento, conhece-se da reconvenção, para não acolher o pedido, com fundamento nas razões exposta alhures, acrescentando que o saldo devedor do contrato, com as atualizações conforme a previsão contratual, ao preço da saca de soja, é superior ao valor pago, não havendo que se falar em adimplemento substancial.

Posto isso, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO**, para decretar a rescisão do contrato de compra e venda firmado entre as partes, objeto da lide, da seguinte forma:

- Dos valores pagos pela requerida constante da planilha juntada com a inicial, de R\$ 10.430.000,00, deve ser deduzido o valor avençado contratualmente como sinal, no importe de R\$ 5.000.000,00.

- O saldo restante, de 5.430.000,00 deve ser corrigido pelo INPC, desde a data de seu desembolso.

- A este valor pago de R\$ 5.430.000,00 deverá ser somado como valor pago o importe de R\$ 1.200.000,00, quitados pela requerida junto ao Sr. Edeson depois da instrução processual, a ser corrigido pelo INPC a partir da data de declaração de quitação juntada. (21/09/2021).

- Sobre o valor atualizado do valor pago deverá incidir dedução de multa de 10%, cláusula penal pactuada, sobre o valor total do contrato atualizado pelo INPC.

- O saldo credor em favor da requerida relativo ao montante pago, após as deduções acima deverá ser restituído à requerida pela autora, com correção monetária pelo INPC até o efetivo pagamento e juros de mora de 1% ao mês, calculados de forma simples, a partir do trânsito em julgado.

- Fica autorizado à autora proceder à restituição do saldo credor apurado em favor da requerida com a dação em pagamento de parte da área, desmembrando-a, conforme cláusula 16º, §2º do contrato. Para tanto, aplicando o princípio da razoabilidade e da equidade, o valor da área deverá ser calculado da mesma forma que a atualização do contrato e dos valores pagos, ou seja, o valor pago pelo hectare no momento da compra, corrigido pelo INPC.

- A autora deverá ser restituída na posse do imóvel.

Sucumbência recíproca. Condene as partes, na proporção de 50% cada, ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro em 10% sobre o valor atualizado do contrato, objeto da lide, sendo 5% devido por cada uma das partes.

JULGO IMPROCEDENTE o pedido reconvençional, pelas razões e fundamentos já expostos.

Condene a requerida reconvincente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da reconvenção, no valor de 10% sobre o valor da reconvenção.

Intimem-se.

Cuiabá, data registrada no sistema.

Vandymara G.R. Paiva Zanolo

Juíza de Direito

 Assinado eletronicamente por: VANDYMARA GALVAO RAMOS PAIVA ZANOLO
24/01/2022 12:05:19
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDABTXRTKBW>
ID do documento: 73918718

 PJEDABTXRTKBW

IMPRIMIR GERAR PDF