

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

Tratam-se de embargos de declaração opostos por FLORESTA VIVA EXPLORAÇÃO DE MADEIRA LTDA e AGROPECUÁRIA BAURU LTDA, contra a sentença Id 73918718.

Ambos os embargos foram contrarrazoados.

Decido:

Os embargos de declaração são cabíveis nas hipóteses do art. 1022 do CPC, *in verbis*:

Art. 1.022. Cabem embargos de declaração contra qualquer decisão judicial para:

I - esclarecer obscuridade ou eliminar contradição;

II - suprir omissão de ponto ou questão sobre o qual devia se pronunciar o juiz de ofício ou a requerimento;

III - corrigir erro material.

Parágrafo único. Considera-se omissa a decisão que:

I - deixe de se manifestar sobre tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em incidente de assunção de competência aplicável ao caso sob julgamento;

II - incorra em qualquer das condutas descritas no [art. 489, § 1º](#).

- Embargos opostos por Agropecuária Bauru Ltda

A embargante alega omissão quanto ao seu pedido liminar de reintegração de posse; de condenação da embargada aos valores necessários para recompor o passivo ambiental; de condenação da embargada em litigância de má-fé.

Aponta contradição na fixação de sucumbência recíproca, devendo a embargada ser condenada em 100% das verbas de sucumbência.

Não se evidenciam as omissões e tampouco a contradição apontadas.

Isso porque o pedido de antecipação de tutela e concessão liminar da reintegração de posse foi indeferido no curso da demanda, conforme decisão Id 10254861.

A sentença rescindiu o contrato, determinou a forma de devolução de valores pagos, inclusive autorizando que a embargante restitua o saldo credor em favor da embargada na forma de dação em pagamento de parte da área, a ser desmembrada, e determinou que a autora deverá ser restituída na posse do imóvel.

Não há omissão, portanto, já que a reintegração de posse em antecipação de tutela já havia sido indeferida.

Quanto à ausência de condenação da embargada em pagar o valor para recomposição do passivo ambiental, tal pedido não foi objeto da inicial.

Da mesma forma, não se evidencia omissão em deixar de condenar a embargada em litigância de má-fé, posto que se trata de análise do juízo quanto à configuração de dolo processual.

A suposta contradição quanto ao entendimento de sucumbência recíproca diante da procedência parcial dos pedidos não se caracteriza, pois é pacífico que a discordância quanto à distribuição de verbas de sucumbência é matéria a ser analisada em Recurso de Apelação.

Diante disso, devem ser rejeitados os embargos de declaração.

- Embargos opostos por Floresta Viva Exploração de Madeira Ltda:

A embargante aponta erro material na afirmação de que não foram recolhidas as custas da reconvenção, citando onde se encontra o comprovante de recolhimento.

Alega omissão e obscuridade na parte relativa ao não acolhimento da reconvenção, citando que deve ser apreciada a tese da exceção do contrato não cumprido; o direito à retenção e indenização por benfeitorias; o descumprimento da embargada quanto à obrigação de escrituração da área, georreferenciamento e regularização fundiária; o adimplemento substancial do contrato.

Aduz que faltou fundamentação quanto à aplicação das penalidades contratuais.

Alega que houve significativa valorização das terras, objeto da lide, justamente pelas benfeitorias que foram realizadas; que os pagamentos efetuados caracterizam o adimplemento substancial do contrato; que foi ignorado o pagamento realizado nos autos, de mais de onze milhões de reais.

Afirma que a sentença é contraditória em relação à venda anterior do imóvel pela embargada, não informada, citando depoimentos testemunhais; que é inadmissível o desconto das parcelas pagas a Edeson Dummer, citando seu depoimento em que declara que recebeu uma parcela.

De todas as alegações da embargante, a única que se refere a matéria ser analisada por meio dos aclaratórios é a parte relativa à menção de que não foram recolhidas as custas da reconvenção.

Todavia, a correção desta frase não implica na modificação do julgado quanto ao mérito, haja vista que a própria frase constante da sentença consigna que mesmo assim foi analisada a reconvenção.

Todas as demais alegações tratam do mérito da ação, objetivam a rediscussão do entendimento do juízo.

A suposta ausência de escrituração da área não pode sequer ser discutida se não foi adimplido o preço.

O valor da parcela de R\$ 600.000,00 paga a Edeson Dummer, conforme bem explicitou a sentença, já estava deduzido na planilha da autora e a sentença determinou a dedução das duas outras parcelas pagas após a instrução processual.

Quanto à exceção do contrato não cumprido, indenização por benfeitorias, adimplemento substancial, o depósito realizado após a instrução, todos estes fatos foram expostos e analisados na sentença.

Ou seja, as matérias que alega não terem sido analisadas ou devidamente fundamentadas, foram decididas na sentença, com a devida fundamentação, conforme trechos a seguir transcritos:

“ ...

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 reconvincente 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. Condeno 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.”

Portanto, os aclaratórios comportam acolhimento tão somente quanto à menção de ausência de recolhimento das custas da reconvenção.

Diante disso, **ACOLHO PARCIALMENTE os embargos de declaração opostos por Floresta Viva Exploração de Madeira Ltda, para o fim de alterar os dois últimos parágrafos antes do dispositivo, que assim foram redigidos:**

“ 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.”

Referidos parágrafos ficam substituídos pela seguinte redação:

“Com relação aos pedidos reconventionais, não comportam acolhida pelos fundamentos expostos nesta sentença, 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.”

Publique-se.

Cuiabá-MT, data registrada no sistema.

Vandymara G.R. Paiva Zanolo

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: VANDYMARA GALVAO RAMOS PAIVA ZANOLO
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDABYHQGFDX>



PJEDABYHQGFDX