



Número: **0004864-36.2013.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Última distribuição : **13/05/2019**

Valor da causa: **R\$ 2.214.702,00**

Processo referência: **0004864-36.2013.8.14.0301**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
VALE S.A. (APELANTE)	MARIO AUGUSTO VIEIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FABIO BRITO GUIMARAES (ADVOGADO)
ELIANA DE SOUZA BELATO (APELANTE)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA (APELANTE)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
EDMILSON ANSELMO BELATO (APELANTE)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
ELIANA DE SOUZA BELATO (APELADO)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA (APELADO)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
EDMILSON ANSELMO BELATO (APELADO)	LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES (ADVOGADO)
VALE S.A. (APELADO)	MARIO AUGUSTO VIEIRA DE OLIVEIRA (ADVOGADO) FABIO BRITO GUIMARAES (ADVOGADO)
MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DO PARA (AUTORIDADE)	MARIZA MACHADO DA SILVA LIMA (PROCURADOR)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
25962 22	19/12/2019 11:25	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão



## TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

**APELAÇÃO (198) - 0004864-36.2013.8.14.0301**

APELANTE: VALE S.A., ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA, EDMILSON ANSELMO BELATO

APELADO: ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA, EDMILSON ANSELMO BELATO, VALE S.A.

**RELATOR(A):** Desembargadora GLEIDE PEREIRA DE MOURA

### EMENTA

#### **EMENTA**

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. DECLARAÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM A CONSEQUENTE INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS E APLICAÇÃO DAS MULTAS CONTRATUAIS E IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. SENTENÇA JULGANDO IMPROCEDENTE A AÇÃO E EM CONSEQUÊNCIA JULGANDO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, NOS TERMOS DO ART. 487, INCISO I, DO CPC. **APELAÇÃO DOS AUTORES** PROCEDENTE, POIS OS DOCUMENTOS LISTADOS FORAM APRESENTADOS NO ATO DA ASSINATURA DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA, NÃO HAVENDO QUALQUER RESSALVA NO ALUDIDO DOCUMENTO, DE QUE HAVIA A FALTA DE QUALQUER DOCUMENTO ESSENCIAL. COM EFEITO, ESTOU QUE OS APELANTES CUMPRIRAM O ÔNUS QUE LHE INCUMBIA, NOS TERMOS DO ART. 373, II, DO CPC/2015, POIS DEMONSTRARAM QUE FORNECERAM OS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA A FORMALIZAÇÃO DO NEGÓCIO, QUE NÃO SE CONCRETIZOU POR DESINTERESSE DA APELADA. NÃO MERECE PROSPERAR A RECONVENÇÃO. PELO QUE FICOU DEMONSTRADO NOS AUTOS, NÃO HÁ CONDUTA A SER IMPUTADA AOS AUTORES/APELANTES, QUE TENHA CONFIGURADO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL OU MESMO DADO CAUSA À



DEMORA NO ADIMPLEMENTO POR PARTE DA VALE S/A. EM RELAÇÃO A CLÁUSULA PENAL DE 20% ESTIPULADA NO CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES DEVE SER MANTIDA, PELO DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL EM RELAÇÃO A VALE S/A, EM NÃO REALIZAR O PAGAMENTO NO PRAZO DETERMINADO, OCASIONANDO A RESCISÃO CONTRATUAL. DEIXO DE APLICAR A MULTA DE R\$ 500,00 (QUINHENTOS REAIS) POR DIA, POR CONSIDERA-LA EXORBITANTE, JÁ QUE DECORREU MUITO TEMPO PARA QUE OS AUTORES/APELANTES, PROCURASSEM RESCINDIR O CONTRATO, E TAL MULTA LHE PROPORCIONARIA ENRIQUECIMENTO ILÍCITO, E RESSALTE-SE, A MULTA PENAL É SUFICIENTE PARA COMPENSAR OS RECORRENTES PELOS PREJUÍZOS SOFRIDOS. RECONVENÇÃO DESPROVIDA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS INVERTIDOS. **APELAÇÃO DOS AUTORES PARCIALMENTE PROVIDA. RECURSO DE APELAÇÃO DA VALE S/A PREJUDICADO.**

## **RELATÓRIO**

### **PODER JUDICIÁRIO**

#### **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

#### **GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004864-36.2013.8.14.0301**

**APELANTE: VALE S.A.**

**ADVOGADO: FABIO BRITO GUIMARAES**

**APELANTES: ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA, EDMILSON ANSELMO BELATO,**



**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES**

**APELADO: VALE S.A.**

**ADVOGADO: FABIO BRITO GUIMARAES**

**APELADOS: ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA, EDMILSON ANSELMO BELATO,**

**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES**

**RELATORA:GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

Trata-se de apelação cível oposta pelos autores **ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA, EDMILSON ANSELMO BELATO**, e pela requerida **VALE S.A.**, inconformados com a sentença prolatada pelo Juízo de direito da 5ª Vara Cível e Empresarial da Capital, na **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS**.

Eis a síntese da demanda: Alegam, em apertada síntese, que em 26/08/2011 celebraram com a requerida um instrumento particular de promessa de Compra e Venda sobre 02(dois) Imóvel Rurais, no qual figuravam como promitentes vendedores. Informam que ficou estabelecido o valor R\$ 2.214,702,00 (dois milhões, duzentos e quatorze mil, setecentos e dois reais), os quais seriam pagos no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato.

Que o contrato previa a retirada de quaisquer benfeitorias existentes no imóvel, sendo suportadas exclusivamente pelos vendedores, disposição que foi imediatamente cumprida pelos requerentes. Afirmam que, no ato de celebração do contrato houve a entrega de documentação exigida, pelo que entendem que cumpriram com todas as determinações contratuais. Argumentam que apesar do disposto no contrato, os requerentes não efetuaram o pagamento no prazo determinado. Declaram que procuraram a requerida para a resolução da questão, contudo não houve qualquer resposta compatível com os seus direitos. Destacam que houve uma reunião com representantes da empresa ré, momento em que teria havido o reconhecimento pela requerida de que o negócio não se concretizaria, pois, os imóveis não mais lhe interessavam, não havendo alternativa aos requerentes senão o ingresso da presente ação.

Por fim, requerem a declaração de rescisão contratual com a consequente indenização por perdas e danos e aplicação das multas contratuais e ao fim sua imissão na posse do imóvel.



Citada a requerida apresentou reconvenção (fls. 48/62), aduzindo, em resumo, que foram os requeridos que não cumpriram com o disposto no contrato, especificamente quanto a apresentação da documentação que demonstraria que os imóveis estariam livres e desimpedidos. Declara, ademais, que os requerentes, quando da reunião, passaram a questionar aquilo que foi avençado, sobretudo quanto ao valor, chegando um dos requerentes afirmar que não haveria possibilidade de se fechar o negócio nos valores consignados no contrato. Declara que, em razão da manifestação dos requerentes no sentido de não mais continuar no negócio, a requerida concordou no distrato. Diz também, que jamais tomou posse dos imóveis e que não desenvolve qualquer atividade nas fazendas.

Por fim, requer a declaração de rescisão do contrato com a condenação dos requerentes ao pagamento da multa contratual.

Em contestação (fls. 87/114), a requerida retoma o alegado na reconvenção e requer a exibição dos documentos supostamente produzidos pelos requeridos quando da celebração contratual, com data retroativa à da celebração do contrato e por fim pugna pela improcedência total da ação.

Réplica à contestação às fls. 125/130.

Encerrada a instrução foram apresentados memoriais finais dos requerentes (fis.250/252) e da requerida (fis. 254/257).

Sentença julgando improcedente a ação e em consequência julgando extinto o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC. Quanto a reconvenção, foi julgada procedente e declarado rescindido a promessa da compra e venda, e condenando o reconvindo ao pagamento da multa no percentual de 10% do valor da venda, a ser apurado em liquidação, com juros de mora a partir da citação (24/04/2013 - fls. 124) e correção monetária pelo IGP-M a partir do trânsito em julgado da sentença. Condenação dos reconvindos ao pagamento das custas e despesas processuais se houver e honorários advocatícios, os quais fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Apelação da VALE S/A na qual a mesma almeja a reforma parcial da sentença guerreada, tão somente no tocante à redução do Percentual da cláusula penal por parte do juízo a quo, mantendo-se o percentual de 20% (vinte por cento) constante da avença livremente pactuada entre as partes, mantendo-se todos os demais termos do julgado, eis que impassíveis de qualquer retoque.



Apelação dos autores na qual os mesmos afirmam, não existir nenhuma pendência para com os apelados, pois os recorrentes cumpriram a obrigação de retirar as benfeitorias, arcando com todo o custo para tanto; entregaram a posse do imóvel á apelada; e, finalmente, também entregaram à recorrida todos os documentos necessários para a celebração do negócio, conforme disposto na cláusula oitava, tanto que, até o presente momento, a apelada jamais comunicou, formal ou informalmente, aos apelantes a existência de qualquer pendência de sua parte. A apelada, por sua vez, conforme informado acima, assumiu a obrigação de, no prazo de 30 (trinta) dias após a celebração do contrato, promover o pagamento do preço, através de transferência eletrônica em conta corrente, obrigação esta que não foi cumprida.

Entretanto, em sede de sentença, de maneira absolutamente surpreendente - e equivocada - o MM. Juízo a quo acabou por acatar as teses da recorrida e julgou improcedentes os pedidos formulados pelos apelantes e, como consequência, julgou procedente a reconvenção, condenando os ora recorrentes ao pagamento de multa de 10% sobre o valor da venda, o que merece ser revisto pois, como foi dito anteriormente, foi uma decisão equivocada.

Contrarrazões pelos autores e pela requerida VALE S/A.

É o relatório. Peço julgamento.

BELÉM, 04 de dezembro de 2019

**Gleide Pereira de Moura**

**relatora**

**VOTO**

**PODER JUDICIÁRIO**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**GABINETE DA DESEMBARGADORA GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**SECRETARIA ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 0004864-36.2013.8.14.0301**

**APELANTE: VALE S.A.**

**ADVOGADO: FABIO BRITO GUIMARAES**

**APELANTES: ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA,  
EDMILSON ANSELMO BELATO**

**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES**

**APELADO: VALE S.A.**

**ADVOGADO: FABIO BRITO GUIMARAES**

**APELADOS: ELIANA DE SOUZA BELATO, MARIA PEREIRA CORREA DE SOUZA,  
EDMILSON ANSELMO BELATO,**

**ADVOGADO: LEONARDO NASCIMENTO RODRIGUES**

**RELATORA: GLEIDE PEREIRA DE MOURA**

**VOTO**

Conheço dos recursos, eis que presentes os pressupostos de admissibilidade.

Recebo os recursos no duplo efeito.

**DA APELAÇÃO DOS AUTORES**

Pois bem, a contenda tem como foco principal, a rescisão contratual, e qual das partes deu causa a ela.



Com efeito, após detida análise, discordo data vênua, da sentença prolatada pelo nobre julgador primevo.

Vejamos o que diz a Cláusula 8ª do Contrato firmado entre as partes:

#### CLÁUSULA OITAVA - DOS DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTE CONTRATO -

Fazem parte integrante e inseparável deste contrato, como se nele estivessem literalmente transcritos, todos os documentos comprobatórios de que a presente promessa de compra e venda está livre de quaisquer ônus ou impedimentos, o que abrange os seguintes documentos:

- a) Certidão de Inteiro teor atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis com negativa de ônus e alienações e cadeia dominial completa;
- b) CCRI atualizada do imóvel, com comprovante de quitação;
- c) Levantamento e memoriais descritivos da área através de georreferenciamento, inclusive com a concordância dos vizinhos;
- d) Declaração do Imposto Territorial Rural - ITR - completa, com os comprovantes de pagamento, dos últimos 5 exercidos (2006 a 2010);
- e) Certidão negativa de débitos do imóvel perante a Receita Federal;
- f) Certidão negativa do PROMITENTE VENDEDOR, nos distribuidores cíveis, criminais, justiça do trabalho e varas de execuções;
- g) Cópias autenticadas do RG e CPF do PROMITANTE VENDEDOR.

Ora, verifico após análise detalhada, que todos os documentos listados foram apresentados no ato da assinatura da promessa de compra e venda, não havendo qualquer ressalva no aludido documento, de que havia a falta de qualquer documento essencial.

Com efeito, estou que os apelantes cumpriram o ônus que lhes incumbia, nos termos do art. 373, II, do CPC/2015, pois demonstraram que forneceram os documentos necessários para a formalização do negócio, que não se concretizou por desinteresse da apelada.





Se realmente a apelada estivesse interessada na concretização do negócio, teria formalizado pedido para que os recorrentes fornecessem os documentos que julgava necessários para concretização da negociação. Mas não o fez!

E mais, porque já que um dos apelantes, conforme consta dos autos, não concordava mais com o valor ajustado e faltavam documentos, não foi realizado o DISTRATO, o que seria o mais lógico, já que o negócio não mais interessava a ambas as partes.

Entretanto, foi necessário que os autores/apelantes, ajuizassem a ação de rescisão contratual c/c indenização por perdas e danos, para resolverem a pendência, já que a apelada se quedou inerte.

Embora os elementos de prova constantes dos autos sugiram que possa ter havido concorrência de culpa entre as partes para a efetivação do negócio, é certo que a VALE S/A foi a principal responsável para a não concretização, já que sequer pagou qualquer valor aos recorrentes, para demonstrar que realmente queria os imóveis.

Cumpram-se destacar que o preposto da apelada, em reunião ocorrida no dia 09/12/2011, admite que não havia mais interesse na compra dos imóveis por razões mercadológicas da empresa, o que demonstra que para a apelada o negócio não mais interessava.

Tal motivo, seria o responsável pelo não pagamento do valor na data avençada pela VALE S/A, ou a falta de documentos nunca exigidos formalmente pela mesma. Obviamente o desinteresse empresarial pelo negócio.

Nesse contexto, entendo que não merece prosperar a reconvenção. Pelo que ficou demonstrado nos autos, não há conduta a ser imputada aos autores/apelantes, que tenha configurado descumprimento contratual ou mesmo dado causa à demora no adimplemento por parte da VALE S/A.

No caso, as provas trazidas pelos autores/apelantes são suficientes para a comprovação do seu direito, não tendo, por outro lado, a apelada trazido prova suficiente que pudesse ensejar o afastamento do direito dos autores.

Nas próprias razões do presente recurso, os apelantes bem enfatizam que: *“O próprio magistrado de primeiro grau dispõe que na reunião ocorrida entre as partes em momento algum foi informado alguma pendência por parte dos apelantes, muito menos que foi feita alguma requisição por parte da apelada para a entrega de algum documento, porém, mesmo assim, o magistrado simplesmente conclui que os apelantes não teriam se desincumbido do seu ônus probatório de comprovar a entrega dos documentos listados no contrato, quando, na verdade, o próprio instrumento contratual dispõe expressamente que toda a documentação ali listada já havia sido entregue à apelada”.*



Em relação a cláusula penal de 20% estipulada no contrato firmado entre as partes deve ser mantida, pelo descumprimento contratual em relação a VALE S/A, em não realizar o pagamento no prazo determinado, ocasionando a rescisão contratual.

Deixo de aplicar a multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por dia, por considera-la exorbitante, já que decorreu muito tempo para que os autores/apelantes, procurassem rescindir o contrato, e tal multa lhes proporcionaria enriquecimento ilícito, e ressalte-se, a multa penal é suficiente para compensar os recorrentes pelos prejuízos sofridos.

Assim, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso dos autores/apelantes, para reformar a sentença, julgando improcedente a reconvenção da VALE S/A, e condenando a supracitada empresa ao pagamento da multa de 20% (vinte por cento), sobre o valor total da venda, estipulada no Contrato avençado. **JULGO PREJUDICADA** a apelação da VALE S/A, em vista da decisão acima proferida. É como voto.

BELÉM, 17 de dezembro de 2019

**Gleide Pereira de Moura**

**relatora**

Belém, 19/12/2019

