



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

1º de outubro de 2024

1ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0800065-94.2021.8.12.0040 - Porto Murtinho

Relator – Exmo. Sr. Juiz Fábio Possik Salamene

Apelante : Blanca Luisi Rubensaal.

Advogada : Rachel Maçalam Saab Lima (OAB: 186648/RJ).

Advogado : Ricardo Henrique Gama (OAB: 114072/RJ).

Advogada : LUCIANA CUNHA SAMPAIO (OAB: 220911/RJ).

Apelante : Blanca Grosso de Luisi (Espólio).

Advogada : Rachel Maçalam Saab Lima (OAB: 186648/RJ).

Repre. Legal : Blanca Luisi Rubensaal.

Advogado : Ricardo Henrique Gama (OAB: 114072/RJ).

Advogada : LUCIANA CUNHA SAMPAIO (OAB: 220911/RJ).

Apelante : Hector Eduardo Luisi Grosso.

Advogada : Rachel Maçalam Saab Lima (OAB: 186648/RJ).

Advogado : Ricardo Henrique Gama (OAB: 114072/RJ).

Advogada : LUCIANA CUNHA SAMPAIO (OAB: 220911/RJ).

Apelado : L B - Agropecuária Ltda.

Advogado : Aldair Capatti de Aquino (OAB: 2162B/MS).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL – DESMEMBRAMENTO – DISCUSSÃO A RESPEITO DA OBRIGAÇÃO PELA ELABORAÇÃO DE MEMORIAL DESCRITIVO – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – ALEGAÇÃO DE INTERPRETAÇÃO EQUIVOCADA DAS CLÁUSULAS CONTRATUAIS – INOCORRÊNCIA- RECURSO DESPROVIDO. 1) Infere-se das cláusulas contratuais que é dos apelantes a responsabilidade pela documentação necessária para a identificação do imóvel junto ao Livro n.º 2- Registro Geral de Imóveis, para o desmembramento da área, conforme exigência constante no art. 176, § 3º, da Lei de Registro Públicos (Lei 6.015/1973). 2) O memorial descritivo especificado na cláusula terceira é indispensável para o desmembramento do imóvel rural, o qual por sua natureza, deve ser atribuído aos vendedores, pois precede a tradição do imóvel (art. 490 do Código Civil).

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os juízes da 1ª Câmara Cível Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos, **POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.**

Campo Grande, 1º de outubro de 2024.

Juiz Fábio Possik Salamene - Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O Sr. Juiz Fábio Possik Salamene.

Trata-se de apelação cível interposta por **Blanca Luisi Rubensaal, Hector Eduardo Luisi Grosso** e espólio **Blanca Grosso de Luisi** contra sentença de f. 387-393 que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos da ação de cobrança ajuizada em desfavor de **L B Agropecuária LTDA**.

Os apelantes alegam, em síntese, que:

[...] o Juízo Recorrido fez uma interpretação, com a devida vênia, incorreta sobre a existência de dois memoriais, um que deveria ser pago pela LB e outro, pelos Apelantes, ignorando a lógica por trás dos Instrumentos Particulares, assim como os fatos ocorridos à época, que demonstram a plena ciência e concordância das partes de que os custos do memorial descritivo seriam arcados exclusivamente pela Apelada.

[...] A leitura conjunta das cláusulas contratuais mencionadas não deixa dúvidas de que a obrigação de custeio do memorial descritivo foi atribuída à Apelada. Afinal, fosse apenas uma das partes responsável pela integralidade do memorial descritivo – desde seu pagamento até a sua entrega e apresentação perante o RGI -, não haveria duas cláusulas distintas dispondo sobre o mesmo documento.

[...] e a própria LB, logo que celebrados os Instrumentos Particulares, ainda em 2011 (!), já havia reconhecido a sua responsabilidade e demonstrado que pretendia cumprir com a obrigação de custeio do memorial descritivo (com georreferenciamento), tendo contratado profissional para realizar o serviço, que só não o entregou ante a ausência de pagamento pela Apelada, que afirmou estar "descapitalizada"

[...] A interpretação feita pelo Juízo Recorrido, aliás, não apenas viola os Instrumentos Particulares, mas também privilegia o comportamento contraditório, expressamente vedado pelo ordenamento jurídico brasileiro.

[...] sendo certo que a intenção das partes sempre foi o desmembramento da área, como consta, inclusive, no parágrafo único da Cláusula Quarta dos Instrumentos Particulares, é evidente que a obrigação da LB era relativa ao pagamento das despesas com a elaboração de memorial com georreferenciamento. Interpretar os Instrumentos Particulares de forma diversa significaria supor que as partes concordaram simplesmente com o custeio, pela LB, de um memorial descritivo que não atendesse aos requisitos exigidos por lei para a conclusão do desmembramento, o que não teria qualquer utilidade prática ou registral.

Ao final, pugna pelo conhecimento e provimento do recurso "para que seja integralmente reformada a Sentença Apelada, com a consequente condenação da Apelada nos termos da petição inicial e inversão do ônus de sucumbência.

A apelada, em suas contrarrazões (f.418-425), assevera que:

[...] , a r. decisão recorrida deve ser mantida em sua integralidade em razão de ser a melhor interpretação dos fatos e provas trazidos aos autos já que considera o fato de que desde 2016 a apelada tenta obrigar à apelante a fornecer os documentos listados das obrigações pactuadas na cláusula terceira, assim como o documento de f. 106-107 trata-se exclusivamente de georreferenciamento e, como bem destacado na sentença de f. 387-393, "Assiste razão a parte ré quando enfatiza que memorial descritivo e georreferenciamento são coisas distintas p. 146-147)" nos termos da inteligência contida no art. 176 da Lei n. 6.015/73.

É o relatório.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

V O T O

O Sr. Juiz Fábio Possik Salamene. (Relator)

Conforme relatado, trata-se de apelação cível interposta por **Blanca Luisi Rubensaal, Hector Eduardo Luisi Grosso** e espólio **Blanca Grosso de Luisi** contra sentença de f. 387-393 que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos da ação de cobrança ajuizada em desfavor de **L B Agropecuária LTDA**.

A sentença recorrida, naquilo que interessa ao julgamento da lide, encontra-se vertida nos seguintes termos:

[...] O processo comporta o julgamento antecipado do mérito, na forma do art. 355, I, do Código de Processo Civil, eis que não vislumbro a necessidade de produção de outras provas em audiência, estando suficientemente instruído para solução da causa.

Trato de ação de cobrança por meio da qual a parte autora requerer a condenação da parte ré no pagamento de R\$ 334.376,24 referente ao saldo devedor do contratos de compra e venda de dois lotes de terras desmembradas da Fazenda São Francisco, assim como aplicação de multa penal de 10 % do valor dos instrumentos contratuais e obrigação da parte ré em cumprir a cláusula quarta dos negócios firmados.

A parte ré, em contrapartida, sustenta a ausências de provas do inadimplemento.

A demandante juntou aos autos cópia do contrato celebrado com o demandando, cujo adimplemento busca.

Restou incontroverso que no dia 01/03/2011 as partes celebraram o "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda" de um lote de terra de 600 ha (seiscentos hectares) (p. 74-76)

[...] Para tanto, a compradora, ora ré, se obrigou a realizar o pagamento de R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais) através do cheque BZ-003230 que deveria ser depositado na conta bancária dos vendedores no ato da assinatura da Escritura definitiva (p. 74-75):

[...] No dia 29/03/2011, as partes celebraram outro instrumento contratual de compra e venda relacionada a uma área de 407 ha (quatrocentos e sete hectares) (p. 78-80):

[...] O pagamento correspondente a R\$ 488.400,00 (quatrocentos e oitenta e oito mil e quatrocentos reais) deveria ser quitado por meio de cheque BZ-003230 no ato da assinatura da escritura definitiva (p. 78-79)

[...] As glebas supracitadas seriam desmembradas do imóvel rural de matrícula n. 1.537 do CRI local, denominado Fazenda São Francisco.

Sabe-se que é princípio do direito contratual a obrigatoriedade da convenção, pela qual, uma vez celebrado, o contrato tem força de lei entre as partes, vinculando-as ao que foi estipulado.

Dito isso, extraio do recibo de p. 98 que houve o integral pagamento do valor do contrato firmado aos 01/03/2011, isto é, R\$ 720.000,00 (setecentos e vinte mil reais), mesmo sem assinatura de escritura definitiva, como deveria ser segundo o instrumento contratual.

Já em relação ao negócio jurídico assinado em 29/03/2011, foi juntado recibo de pagamento parcial no numerário correspondente a R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) (p. 98, 100 e 102). Há uma diferença de R\$ 113.400,00 (cento e treze mil e quatrocentos reais).

Embora o réu sustente a quitação integral no ato da assinatura contratual, retiro das p. 74 e 78 que o pagamento também deveria ter sido realizado no ato da assinatura da escritura definitiva.

Não há provas de que a forma de pagamento descrita nas cláusulas segunda dos contratos foram posteriormente modificadas.

De acordo com as referidas previsões, o cheque para quitação do débito deveria



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

ser depositado "no ato da assinatura da Escritura definitiva".

[...] Assim, não existe justa causa para se impor ao comprador/réu o pagamento integral do contrato que estava condicionado à assinatura da escritura definitiva das áreas vendidas.

A assinatura da escritura definitiva era a obrigação primeira, como condição para recebimento do pagamento a ser depositado em conta corrente da vendedora/autora.

A propósito, incide ao caso concreto a previsão contida no artigo 476 do Código Civil que trata da exceção do contrato não cumprido.

[...] Aqui, a autora postula o recebimento daquilo que tem direito sem cumprir, todavia e primeiramente, aquilo que lhe cabia, ou seja, assinar a escritura definitiva.

[...] De igual modo, não há nada que corrobore que, a pedido da demandada, os autores postergaram a assinatura da escritura definitiva para o ano de 2017 (p. 6).

Até porque, o réu, desde o ano de 2016, através do processo n. 0800241-49.2016.8.12.0040 onde figura como autor, tenta obrigar os compradores a cumprir o acordado quanto à apresentação dos documentos listados nas cláusulas terceiras. Os réus daquela ação, ora autores, não foram citados, uma vez que a carta rogatória se encontra pendente aguardando tradução e envio (p. 170-345).

[...] Embora a notificação extrajudicial datada de 08/08/2017 solicite que os compradores indiquem dia e hora para comparecer ao cartório de notas de Porto Murtinho para celebrar a escrituras definitivas de compra e venda, anoto que exigiu também a conclusão do levantamento topográfico georreferenciado da área de 1.007,00 (p. 109-118).

Para tanto fundamenta seu pedido no parágrafo único da cláusula quarta onde o comprador, ora réu, ficaria responsável pelas "despesas de elaboração de memorial descritivo da área" vendida (p. 75, 79)

[..] Ocorre que, mais uma vez, o pedido da parte demandante é contrário ao contido na alínea "a" da terceira cláusula contratual terceira.

Para desmembramento de imóvel rural faz-se necessário a elaboração de georreferenciamento do imóvel.

[...] Consoante a cláusula terceira dos instrumentos contratuais, a apresentação de georreferenciamento ficou a encargo dos autores/vendedores.

[...] Logo, concluo que a escritura definitiva ainda não foi assinada por culpa dos autores/vendedores que ainda não cumpriram o acordado na cláusula terceira dos instrumentos contratuais, razão pela qual a improcedência dos pedidos é medida que se impõe.

[...] Ante o exposto, sentencio o processo com resolução de mérito, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil e julgo improcedentes os pedidos formulados por Blanca Luisi Rubensaal, Hector Eduardo Luisi Grosso e Blanca Grosso de Luisi, Espólio em face de L B Agropecuária Ltda.

Condeno a parte autora no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao procurador da parte contrária, os quais arbitro em 10% do valor da causa (art. 85, § 2º c/c art. 86, "caput", CPC).

O recorrente sustenta que o magistrado de primeiro grau fez uma interpretação incorreta a respeito da obrigação relativa aos memoriais descritivos necessários para o desmembramento dos imóveis e emissão das escrituras definitivas.

No caso, da leitura atenta do processo e do exame da sentença atacada, verifico que não se encontram presentes fundamentos suficientes para alterar a conclusão a que chegou o magistrado *a quo*.

Denota-se das cláusulas contratuais que os recorrentes, na qualidade de promissários vendedores se comprometeram a apresentar a documentação



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

especificada na cláusula terceira dos contratos, quais sejam:

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA - Para outorgar e assinar a Escritura definitiva, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ou de pessoas por esta designada, os **PROMITENTES VENDEDORES**, se comprometem a apresentar os seguintes documentos:-

- a) Memoriais descritivos elaborados por profissional habilitado com ART, com georrefecimento aprovado pelo Incra, da área ora vendida, bem como do respectivo remanescente;
- b) Certidão atualizada da Matrícula n.º **1.537**, com Negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como a Certidão Negativa de ônus reais e hipotecas;
- c) **CERTIFICADO DE CADASTRO DO IMÓVEL RURAL – CCIR – EMISSÃO 2006/2007/2008/2009**;
- d) **CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL**;
- e) Certidão Negativa do IBAMA/MS;

Não obstante as razões recursais, observa-se da alínea *a* da referida cláusula, que, de fato, é dos apelantes a responsabilidade pela documentação necessária para a identificação do imóvel junto ao Livro n.º 2- Registro Geral de Imóveis, para o desmembramento da área, conforme exigência constante no art. 176, § 3º, da Lei de Registro Públicos (Lei 6.015/1973).

Ressalta-se que a redação da aludida cláusula, ao especificar os memoriais cuja obrigatoriedade de disponibilização foi atribuída aos promitentes vendedores, muito se assemelha à exigência do mencionado dispositivo legal.

Nessa senda, não merece guarida a alegação dos apelantes, no sentido de que a previsão contida no parágrafo único da cláusula quarta atribui essa responsabilidade à apelada.

Mesmo porque o memorial descritivo especificado na cláusula terceira é indispensável para o desmembramento do imóvel rural, o qual por sua natureza, deve ser atribuído aos vendedores pois precede a tradição do imóvel.

Sob esse influxo, o art. 490 do Código Civil dispõe que "salvo cláusula em contrário, ficarão as despesas de escritura e registro a cargo do comprador, e a cargo do vendedor as da tradição".

No caso dos autos, além dos vendedores expressamente se responsabilizarem pela apresentação dos memoriais descritivos com georreferenciamento aprovado pelo INCRA (cláusula terceira) em momento algum imputaram, tácita ou expressamente, à promissária compradora a obrigação de adotar as providências necessárias para a realização da demarcação, do desmembramento e da legalização das áreas negociadas.

Tampouco se extrai da declaração de f. 106-107 que o promitente comprador tenha assumido esse compromisso com a contratação de Antonio Eduardo Livramento, notadamente porque este aduziu que em alguns contatos com o Sr. Belaus de Carvalho Pereira, então administrador da recorrida, havia a alegação de que os custos eram de responsabilidade dos vendedores e em outras ocasiões afirmava estar descapitalizado.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Assim, não obstante as alegações dos recorrentes, a retromencionada declaração não possui o condão de imputar à parte recorrida a obrigação pelo georreferenciamento necessário para o desmembramento da área.

Ademais, merece destaque o fato de que, consoante constou na sentença recorrida, "o réu, desde o ano de 2016, através do processo n. 0800241-49.2016.8.12.0040 onde figura como autor, tenta obrigar os compradores a cumprir o acordado quanto à apresentação dos documentos listados nas cláusulas terceiras. Os réus daquela ação, ora autores, não foram citados, uma vez que a carta rogatória se encontra pendente aguardando tradução e envio (p. 170-345)."

Ao contrário do que defendem os apelantes, não se trata de privilegiar comportamento contraditório, mas sim empregar correta interpretação das cláusulas contratuais de acordo com o princípio *pacta sunt servanda* e legislação civil.

Portanto, adequada a conclusão a que chegou o juízo *a quo*

Ante o exposto nego provimento ao recurso.

Com amparo no artigo 85, §11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência devidos pelo embargante, ora apelante, para 12% (doze por cento) sobre o valor da causa.

É como voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.

Presidência do Exmo. Sr. Des. Marcelo Câmara Rasslan

Relator, o Exmo Sr. Juiz Fábio Possik Salamene.

Tomaram parte no julgamento os Exmos. Srs. Juiz Fábio Possik Salamene, Des. Marcos José de Brito Rodrigues e Des. Marcelo Câmara Rasslan.

Campo Grande, 1º de outubro de 2024.