

**Ao Excelentíssimo Sr. Juiz de Direito de uma das Varas Cíveis do Foro Central da
Comarca da Capital**

DONA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 99.999.999/0001, com sede na Rua São Paulo, nº. 100, Conchas/SP, vem, perante Vossa Excelência, por seus procuradores regularmente constituídos, propor a presente

**Ação de tutela específica em obrigação de fazer c/c pedido de tutela
antecipada e pedido de danos materiais, em face de**

COLHEDORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 00.000.000/0001, com sede na Rua Harmonia, nº. 10, São Paulo/SP.

I. DA COMPETÊNCIA

Primeiramente esclarece ser competente para acolher a presente demanda o foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, por força da Resolução TJSP nº. 72/1976, conforme alterada pela Resolução nº. 48/2001:

Art. 54 – Compete às Varas Distritais da Comarca da Capital processar e julgar:

I – Até o valor de quinhentas (500) vezes o salário mínimo vigente na Capital, as causas cíveis e comerciais, inclusive as conexas de qualquer valor, mantida a competência firmada em relação aos feitos já distribuídos.

A presente demanda possui valor maior que R\$ 468.500,00 (quatrocentos e sessenta e oito mil e quinhentos reais), que corresponde a quinhentas vezes o salário mínimo vigente em 2017, e não se encaixa nas exceções fixadas no inciso II do art. 54 da mesma resolução.

II. DOS FATOS

A autora **Dona Ltda**, proprietária do imóvel rural Fazenda Fazendinha, onde havia, há 20 (vinte) anos, uma floresta de *Pinus* voltada à exploração comercial, celebrou contrato de Promessa de Compra e Venda de Floresta em Pé com a ré **Colhedora Ltda**, para que esta pudesse colher e comprar a Floresta da área da fazenda, sob algumas condições.

O contrato previa um cronograma, um prazo e uma ordem de ações a serem seguidas, de tal forma que a cláusula 2.1 estabeleceu: “Este contrato é celebrado pelo prazo de 24 meses (‘Prazo’), a contar da data de sua assinatura”. Ademais, a parte autora já havia celebrado contrato de arrendamento de terra com **Plantadora Ltda**, para o plantio de soja e milho, e para o qual será necessária a completa liberação da área, totalmente “limpa”, no 25º (vigésimo quinto) mês, conforme previsto no contrato.

Contudo, a parte ré não cumpriu com suas obrigações assumidas no contrato. Em primeiro lugar, no 9º (nono) mês de exploração, Colhedora Ltda comunicou à parte autora o atraso de 2 (dois) meses na colheita, correspondentes a chuvas entre o 6º (sexto) e o 7º (sétimo) mês de exploração, atraso este que ameaça o devido cumprimento do contrato e a entrega da área totalmente “limpa” no 25º (vigésimo quinto) mês, medida necessária visto a existência de outro contrato da parte autora com terceiro para arrendamento do imóvel.

Em segundo lugar, no 15º (décimo quinto) mês de exploração, a parte ré comunicou a suspensão da colheita, usando como justificativa o fato de que a parte autora estaria promovendo *resinagem* nas árvores colhidas, o que deixaria os troncos manchados e **inviabilizaria a sua utilização na fabricação de móveis**, violando completamente os objetivos e as obrigações contratuais, sendo que, de acordo com o contrato, a parte ré tinha como fim na exploração da Floresta **a produção de carvão**.

Além disso, até o mesmo 15º (décimo quinto) mês de exploração, em que a colheita foi suspensa, apenas 13 talhões foram explorados (o atraso comunicado no 9º mês não foi corrigido, violando o prazo estipulado na cláusula 2.1) e apenas o valor de 10 talhões foi devidamente pago, infringindo o disposto na cláusula 4.1.2., que estabelece que todos os talhões explorados e já limpos devem ter o valor correspondente à sua Floresta colhida pagos à parte autora.

Dessa forma, há um atraso correspondente à colheita ainda não realizada de 2 (dois) talhões, e um atraso relativo ao adimplemento de ao menos outros 3 (três) talhões já explorados e limpos, mas cujas prestações mensais ainda não foram adimplidas.

III. DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA

Como é de conhecimento, o Código de Processo Civil, em seu artigo 300, autoriza o Juiz conceder a tutela de urgência quando houver a “*probabilidade do direito*” e o “*perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo*”.

No presente caso, o pedido se fundamenta na probabilidade do direito (*fumus boni iuris*), uma vez que a ré, ao interromper as suas atividades de modo injustificado, viola a cláusula 1.1 do contrato, a qual estabelece o dever de cumprimento em caráter irrevogável e irretratável. Ademais, para corroborar este ponto, sabe-se que o contrato prevê que a madeira será destinada à produção de carvão e não de móveis, como alegou a Colhedora. Desta forma, não se observa qualquer empecilho para que a ré prossiga realizando a limpeza da área.

Outra questão que custa ser salientada é que há, de forma indubitável, o perigo de dano ao resultado do processo (*periculum in mora*), pelo fato da Colhedora não adimplir suas obrigações. A demora na satisfação do Direito em questão pode gerar prejuízos ao contrato de arrendamento que a requerente celebrou com a Plantadora, em virtude da possibilidade de atraso no início desse contrato.

Por outro lado, no que toca à reversibilidade da medida, tem-se também que esta é evidente, uma vez que a requerida, se vencedora na lide, poderá se ressarcir dos gastos que efetuou, mediante ação de cobrança própria.

Acerca do tema do tema em espécie, são do magistério de José Miguel Garcia Medina as seguintes linhas:

“... sob outro ponto de vista, contudo, essa probabilidade é vista como requisito, no sentido de que a parte deve demonstrar, *no mínimo*, que o direito afirmado é provável (e mais se exigirá, no sentido de se demonstrar que tal direito muito provavelmente existe, quanto menor for o grau de *periculum*”. (MEDINA, José Miguel Garcia. *Novo código de processo civil comentado*. São Paulo: RT, 2015, p. 472)

Com esse mesmo enfoque, sustenta Nélson Nery Júnior, delimitando comparações acerca da “probabilidade de direito” e o “*fumus boni iuris*”, *in verbis*:

“4. Requisitos para a concessão da tutela de urgência: *fumus boni iuris*: Também é preciso que a parte comprove a existência da plausibilidade do direito por ela afirmado (*fumus boni iuris*). Assim, a tutela de urgência visa assegurar a *eficácia* do processo de conhecimento ou do processo de execução...” (*op. cit.*, p. 857-858)

Em face dessas circunstâncias jurídicas, faz-se necessária a concessão da tutela de urgência antecipatória, o que também sustentamos à luz dos ensinamentos de Tereza Arruda Alvim Wambier:

“O juízo de plausibilidade ou de probabilidade – que envolvem dose significativa de subjetividade – ficam, ao nosso ver, num segundo plano, dependendo do *periculum* evidenciado. Mesmo em situações que o magistrado não vislumbre uma maior probabilidade do direito invocado, dependendo do bem em jogo e da urgência demonstrada (princípio da proporcionalidade), deverá ser deferida a tutela de urgência, mesmo que satisfativa”. (WAMBIER, Teresa Arruda Alvim. *Primeiros Comentários ao Novo Código de Processo Civil*. São Paulo: RT, 2015, p. 499).

Diante disso, a autora vem pleitear a tutela de urgência antecipatória no sentido de que **se determine que a ré recomece imediatamente a colheita dos talhões, sob pena de se atrasar o início acordado do contrato de arrendamento e, dessa forma, prejudicar irreversivelmente os interesses da autora.**

IV. DO DIREITO

A) DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

A promessa de compra e venda é compreendida majoritariamente no direito brasileiro como um contrato preliminar, em que as partes se comprometem a celebrar, em definitivo, o contrato de compra e venda. No caso, o contrato define como o “momento de venda”, isto é, o momento da celebração efetiva do contrato de compra e venda o próprio momento em que há o pagamento do Preço de Compra previsto no contrato de promessa pelo promitente comprador.

Dessa forma, tem-se que, se a demandada se obriga a celebrar o efetivo contrato de compra e venda, e se esta celebração coincide cronologicamente com o pagamento do Preço de Compra, a demandada, portanto, obriga-se a efetivar este pagamento.

Neste sentido, observa-se que, embora a estrutura negocial do contrato de compra e venda no Direito brasileiro diferencie a assunção da obrigação da efetiva transferência de propriedade (art. 481, *caput*, CC), ficou estabelecido no contrato, que é de promessa de compra e venda, que a assunção efetiva da obrigação de transferir a propriedade do dinheiro (realizar o pagamento) ocorreria no mesmo momento de tal transferência.

Dessa forma, em virtude da existência do contrato preliminar de promessa de compra e venda, a demandante está obrigada a assumir a obrigação de transferir a propriedade do dinheiro tal como acordado (art. 463, CC), bem como de realizar a colheita dos talhões. A estrutura obrigacional montada pelos contratantes, portanto, demonstra que a demandante possui o direito de exigir a realização da colheita e o pagamento do Preço de Compra acordado, nos prazos estipulados.

B) DA OBRIGAÇÃO DE FAZER

I. Da suspensão do cumprimento do contrato

O primeiro motivo alegado pela demandada para a suspensão da obrigação de fazer estipulada no contrato não possui embasamento legal ou contratual. Pelo item “D” do contrato firmado entre as partes (em anexo), vê-se que a compradora declarou seu interesse em “comprar a Floresta para o fim de produzir carvão”. Dessa forma, não há motivo razoável para que a demandada cesse de realizar a colheita, por conta de supostas manchas na madeira que prejudicariam a fabricação dos móveis. A alegação de outra finalidade para o uso da madeira, que não a estipulada no contrato, viola o art. 113 do Código Civil, que consagra que a interpretação dos negócios jurídicos deve se dar conforme a boa-fé.

Ademais, não cabe a alegação de que a resinação prejudica o crescimento das árvores (segundo motivo apresentado). As diferenças no crescimento das árvores após a resinação são ínfimas, conforme estudos especializados com grupos de árvores da

espécie *Pinus eliottii*. Em relação a um grupo de árvores em que foi feita a resinagem anual e outro da mesma espécie em que tal procedimento não foi realizado, afirma-se que: “os dois grupos de árvores eram iguais aos 15 anos e assim permaneceram após 8 anos de resinagem, em todas as variáveis analisadas”, sendo que “as amostras tendem a tornarem-se menos afins para um período maior de resinagem” (FILHO, Afonso Figueiredo. *Influência da Resinagem no Crescimento de Pinus eliottii* Engelm. var. *elliottii* e sua avaliação econômica. Tese de Doutorado, Curitiba, 1991. p. 128)

Dessa forma, não há diferença em crescimento da árvore após a realização de meramente uma resinagem, apenas dois meses antes da efetiva colheita do *Pinus* pela demandada, uma vez que Dona Ltda. estava executando a resinagem 2 talhões à frente da colheita. A suspensão da colheita é, portanto, absolutamente injustificada.

II. *Do não pagamento de três talhões*

Constata-se violação na obrigação de dar por parte da demandada em razão do não pagamento de três talhões já explorados, o que viola a cláusula contratual 4.1.2, que estipula que cada parcela de R\$ 375.000,00 será paga quando da conclusão da limpeza mensal de cada talhão. Isso afeta diretamente os direitos e expectativas legítimas da demandante.

III. *Do atraso no cumprimento das prestações*

Passados 15 meses após o início do contrato e explorados apenas 13 talhões, há atraso no cumprimento da obrigação mensal da demandada de colher e pagar por eles. Há, novamente, violação da cláusula contratual 4.1.2.

Afirmados tais direitos, nota-se o descumprimento contratual da demandada em três aspectos:

- i) Não pagamento de 3 talhões já colhidos.
- ii) Suspensão injustificada da colheita no 15º mês.
- iii) Atraso no cumprimento das prestações mensais devidas, chegando, ao fim do 15º mês, a apenas 13 talhões colhidos.

Dada a expressa recusa da demandada em cumprir com suas obrigações contratuais, resta à demandante o uso das vias judiciais para dar efetividade aos seus

direitos, concretizando-se na presente ação de execução específica de obrigação de fazer, nos termos do arts. 497 a 501 do Código de Processo Civil. Conforme afirma a boa doutrina, em relação ao art. 461 do antigo Código de Processo Civil, atual art. 497:

[...] Esse dispositivo, [...], trazido pela Reforma Legislativa de 1994, veio deixar clara a opção do legislador de privilegiar a tutela específica da obrigação de fazer ou de não fazer, seja ela legal ou contratual, fungível ou infungível.

É o que, repita-se, passou a ser chamado de princípio da primazia da tutela específica das obrigações de fazer e de não fazer, segundo o qual se deve buscar dar ao credor tudo aquilo e exatamente aquilo que ele obteria se o devedor tivesse cumprido espontaneamente a obrigação que lhe cabia, isto é, tudo aquilo e exatamente aquilo que o credor obteria se não fosse necessário provocar a atividade jurisdicional para imposição da ordem. (DIDIER JÚNIOR, Fredie et al. **Curso de direito processual civil: execução**. 5. ed. revista, ampliada e atualizada. Salvador: Juspodivm, 2013. v. 5.)

Nesse mesmo sentido, afirma BARROSO: “o atual sistema processual dá preferência à satisfação da obrigação in natura – como se estivesse sendo cumprida espontaneamente pelo devedor – em detrimento de sua substituição por ato de terceiro ou pela conversão em indenização”. (BARROSO, Darlan. **Manual de direito processual civil: teoria geral e processo de conhecimento**. 2. ed. ampl. e atual. Barueri: Manole, 2007. v. 1., pg. 230)

Pede-se fixação de prazo para o cumprimento do contrato até o 25º mês (1º de janeiro de 2018), quando terá início contrato de arrendamento pautado na justa expectativa da demandante em relação cumprimento do contrato pela demandada no prazo estabelecido. Dessa forma, **é imprescindível, dada a ausência de motivos justos para o inadimplemento por parte de COLHEDORA LTDA., a exigência do cumprimento do contrato no prazo estipulado, com vistas a não prejudicar o futuro contrato de arrendamento, firmado de boa-fé por DONA LTDA. com um terceiro (i.e. PLANTADORA LTDA.).**

C) DAS PERDAS E DANOS

O dano, a perturbação causada na esfera patrimonial, ou seja, a diminuição injusta da capacidade de determinado bem ou situação em produzir condições de bem-estar ao seu titular, gera a necessidade de reparação, pois, uma vez estipuladas cláusulas em um contrato, espera-se que elas sejam devidamente cumpridas. A finalidade jurídica da liquidação do dano material, portanto, consiste em garantir, na prática, a efetiva reparação do prejuízo sofrido pela parte lesada.

No caso em tela, foi acordado, na cláusula 4.1.2 do contrato, que o preço da compra dos talhões seria pago em prestações mensais quando da conclusão mensal da limpeza de cada talhão, devendo ser, dessa forma, explorado um talhão por mês. No entanto, constatou-se que, no 15º mês da execução do contrato, apenas 13 talhões haviam sido explorados e somente 10 tinham sido pagos.

Desse modo, observa-se a existência de crédito da requerente em relação às prestações que deixou de receber referentes tanto aos 3 talhões já explorados e ainda não pagos, como pelos 2 talhões ainda não explorados, mas que já deveriam ter sido colhidos.

Ademais, a suspensão do cumprimento do contrato no 15º mês causou, mais uma vez, prejuízos para a requerente, impossibilitando a obtenção das prestações referentes aos talhões que deveriam ter sido colhidos. A alegação de ocorrência de resinagem não constitui justificativa legítima, visto que não existe qualquer proibição contratual para tal, bem como que este fato sequer prejudica a destinação a ser dada pela Colhedora aos talhões.

Evidente, portanto, que tais descumprimentos, assim como a suspensão do contrato, atingiram a legítima expectativa da requerente, que, de boa-fé, celebrou o contrato com base na expectativa econômica relacionada a outros investimentos que dependerão do cumprimento deste contrato, e, como esperava receber as prestações no tempo acordado, acabou por deixar de auferir valores que já estavam previstos em seu orçamento.

Daí a positivação de tal expectativa determinando a reparação por perdas e danos em sede obrigacional, conforme estabelecem os artigos 389 e 402 do Código Civil Brasileiro de 2002:

“Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado”.

“Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar”.

O art. 402, CC, faz referência ao dano emergente e ao lucro cessante, de forma a visar a reparação de todo o prejuízo experimentado pela vítima, abrangendo, portanto, aquilo que efetivamente se perdeu e o que se deixou de lucrar, por uma frustração da expectativa de lucro, com a perda de um ganho que já era esperado.

Segundo ensinamento de Cristiano Chaves, os lucros cessantes correspondem ao: *"acréscimo patrimonial concedido ao ofendido, se a obrigação contratual ou legal não fosse objeto de descumprimento. Seria o reflexo futuro do ato lesivo sobre o patrimônio do credor. (...) Assim, tudo o que o lesado razoavelmente deixou de ganhar desde o dia do ilícito será recomposto"*. (FARIAS, Cristiano Chaves. Curso de Direito. Civil: Obrigações. Editora: Juspodivm, 2012)

Conforme se pode verificar, a reparação pleiteada pela Requerente encontra-se amparada pelo entendimento de nossos Tribunais, como demonstra o exemplo abaixo (grifo nosso):

“DIREITO DO CONSUMIDOR. APELAÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZAÇÃO E DANOS MATERIAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. RISCO DA ATIVIDADE COMERCIAL. LUCROS CESSANTES. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE. DANOS MATERIAIS. IMÓVEL SEM VARANDA. INDENIZAÇÃO PELO VALOR CORRESPONDENTE. (...) 3. O descumprimento do prazo para entrega de imóvel gera condenação da construtora por lucros cessantes, presumindo-se o prejuízo dos consumidores que deixaram de auferir alguma vantagem em decorrência da não utilização do imóvel, vencido o prazo previsto de entrega (incluído o de tolerância). (STJ, AgRg no REsp 1202506/RJ).(...) 1- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a

condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a mora contratual não lhe é imputável. **4.Possível a cumulação de lucros cessantes e cláusula penal moratória, pois o primeiro possui natureza compensatória, enquanto o segundo ostenta caráter punitivo pelo atraso no cumprimento da obrigação.** (...) Brevemente relatado, decido. Não assiste razão à agravante. Nos termos dos precedentes desta Casa," **descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador** ". (AgRg no Ag n. 1.319.473/RJ, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, DJe de 2/12/2013). (...) Portanto, correta a sentença proferida pelo juízo a quo, que condenou a ré a pagar (fl. 225):" b) lucros cessantes correspondentes ao valor do aluguel mensal de imóvel com características similares e na mesma região geográfica em que prometido à venda o imóvel objeto da presente demanda, no período de 02/08/2012 a 21/05/2013, a ser obtido mediante liquidação de sentença por arbitramento, corrigido monetariamente pelo INPC a contar do vencimento de cada parcela”.

(STJ - Agravo em Recurso Especial: AREsp 687906 DF 2015/0066318-5, Relator Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE. J. 04/05/2015).

Verifica-se estarem presentes, no caso, todos os requisitos legais ensejadores da condenação da ré a reparação por danos materiais em razão do descumprimento de cláusula estipulada pelas partes, bem como pela suspensão injustificada do cumprimento do contrato.

Assim, a título de danos materiais deverá ser indenizada a Autora em valores correspondentes, no mínimo, àqueles que deixou de auferir pelo não pagamento das prestações devidas no tempo acordado.

C) DOS PEDIDOS

Diante do exposto, e com forte razão nos fatos e argumentos colacionados, REQUER:

- (a) Seja concedida a tutela de urgência antecipatória no sentido de que a colheita dos talhões seja recomeçada imediatamente;

(b) Seja determinado o cumprimento da colheita dos 24 talhões por Colhedora Ltda. até o dia 1º de dezembro de 2017, segundo o prazo acordado pelas partes no contrato;

(c) Seja concedida indenização pelos danos materiais sofridos pela Autora, mediante o pagamento de valores correspondente à totalidade das prestações devidas, conforme estabelecido pela cláusula 4.1.2 do contrato, com o necessário acréscimo de valor correspondente aos lucros cessantes;

(d) Seja incluída, na esperada condenação da Ré, a incidência de juros e correção monetária na forma da lei em vigor, desde sua citação.

Dá-se à causa o justo valor de R\$ 11.225.000,00, calculado mediante soma dos valores dos pedidos cumulados, em respeito ao art. 292, VI do Código de Processo Civil. São somados: (i) o valor do contrato (em R\$ 10.000.000,00), nos termos do inciso II do art. 292 do Código de Processo Civil; (ii) o valor correspondente aos três talhões colhidos e ainda não pagos (em R\$ 1.125.000,00), nos termos do inciso I do art. 292; (iii) os lucros cessantes estimados (em R\$ 100.000,00), nos termos do inciso V do art. 292.

Pelo exposto, respeitosamente pede deferimento.

São Paulo, 02 de março de 2017.

JURISTAS ASSOCIADOS

Fabiana Pereira Velloso, inscrita sob o nº/USP 9352587

Felipe de Almeida Ribeiro Campos, inscrito sob o nº/USP 9353907

Gabriel Goncalves de Camargo, inscrito sob o nº/USP 9355083

Mariana Moraes Zambom, inscrita sob o nº/USP 9351912

Pedro Renó Gama, inscrito sob o nº/USP 9354996

Renan Santos Ferrão, inscrito sob o nº/USP 9351871