

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA \_\_ VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

**Dona Ltda.** (“Dona” ou “autora”), 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, por intermédio das advogadas subscritas legalmente constituídas, conforme instrumento procuratório, com fulcro no artigo 319 e seguintes do Código de Processo Civil, ajuizar a presente

**AÇÃO CONDENATÓRIA COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS  
DA TUTELA**

em face de **Colhedora Ltda.** (doravante “Colhedora” ou “ré”), 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.

## **1. DOS FATOS**

Dona e Colhedora são partes de Contrato de Promessa de Compra e Venda (“Contrato”, anexo às fls. XX), no qual a primeira promete a venda de 24.000 (vinte e quatro mil) hectares de floresta plantada de árvores da espécie *pinus*, dividida em 24 talhões, ao passo que a segunda promete a compra desta mesma área, com o escopo de realizar a colheita da madeira.

Em síntese, o Contrato dispõe que os talhões serão explorados mensalmente, do Talhão 1 ao Talhão 24, em ordem crescente, sendo a colheita de cada talhão condicionada à limpeza do talhão anterior. O prazo do Contrato, portanto, foi estabelecido em 24 meses, contados a partir da data de sua assinatura, que se deu em 1º de Dezembro de 2015.

O pagamento foi estipulado da seguinte maneira: sinal, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dado no momento da assinatura do Contrato, e 24 prestações mensais de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais), a serem pagas quando da limpeza mensal de cada talhão.

Em paralelo ao Contrato em tela, Dona realizou Contrato de Arrendamento com a empresa Plantadora Ltda. (“Plantadora”), a qual pretende efetuar o plantio de soja e milho na área. Dona o fez com base em sua legítima expectativa de que a Colhedora agiria de boa-fé cumprindo o Contrato no prazo, razão pela qual o arrendamento teria início no 25º mês, qual seja, mês seguinte ao fim do Contrato.

Ocorre que, entre o 6º e o 7º mês de Colheita, quando 13 dos 24 talhões já haviam sido explorados, chuvas inesperadas atingiram a região, resultando no atraso da colheita. A Colhedora, todavia, notificou Dona de tal atraso apenas no 9º mês. Visto que o atraso na colheita já havia se concretizado há quase 3 meses, Dona não respondeu à aludida notificação.

Ademais, apesar da ré ter efetivamente explorado um total de 13 talhões, realizou o pagamento de apenas 10 deles, restando inadimplidas 3 prestações, sem apresentar fundamentos para tal.

No 15º mês de exploração, a Colhedora suspendeu todas as suas atividades, alegando como razão a descoberta de que a autora estaria empreendo a *resinagem* das árvores na área da colheita, o que obstaría a conclusão do Contrato, uma vez que os troncos ficariam manchados, não podendo ser utilizados para a fabricação de móveis.

De fato, Dona realizou a resinagem das árvores, conforme era do conhecimento da Colhedora. Além disso, tal atividade não impactou negativamente nas árvores, pois foi realizada sempre 2 talhões à frente da colheita.

Diante disso, fez-se necessária a proposição da presente ação.

## **2. DO DIREITO**

### **I. DA ATIVIDADE DE RESINAGEM**

A resinagem de árvores da espécie *pinus*, extremamente comum no Brasil, constitui um conjunto de atividades voltadas à extração de resina. A extração é feita, em suma, por meio da abertura de fendas na superfície dos troncos, de forma a fazer verter os canais resiníferos.

Tal procedimento demanda diversos requisitos, como a avaliação das condições da floresta, características das árvores e o período em que será realizada. Sendo assim, a resinagem não pode ser realizada de maneira imprudente, mas possui etapas a serem seguidas. Vejamos:

“A extração é feita da seguinte forma: raspa-se a casca da árvore a **18 centímetros do solo, numa área de 60 cm de altura por 15 a 20 cm de largura**; ali são

*Gomes, Sanches, Vial, D'Assis & Murad*  
*Advogados Associados*

---

feitas estrias por onde escorrerá a resina até sacos plásticos, fixados com grampos, e que levam dois meses para encher. A cada 15 dias, a árvore recebe novos cortes na casca até o lenho para ativar os canais de resina, no qual é aplicada uma pasta ácida, para impedir a cicatrização das veias e permitir que a extração continue sendo executada.” (grifos nossos)

De acordo com o trecho colacionado, é notório que a resinagem é realizada manualmente, ou “*in natura*”, sem a utilização de equipamentos tecnológicos. Observa-se que se a abertura efetuada na madeira tem pequeno tamanho, se comparado com a altura normal de uma árvore *pinus*, que atinge em média 30 ou 40 metros. Além disso, é notável que a fenda é feita perto do solo, local onde é efetuado o corte da árvore do solo; logo, apenas alguns centímetros da árvore serão afetados pela atividade.

Ressalte-se que, quanto à afirmação de que surgiriam manchas no tronco, é evidente que as supostas manchas apenas poderiam surgir da fenda para baixo, quer seja, justamente na parte do tronco que não será aproveitada, posto que será inutilizada quando da extração da árvore do solo.

Diante disso, a alegação da ré de que a resinagem constituiria óbice inexorável à conclusão do Contrato deve ser repelida de plano. *Data venia*, parece que a ré procura motivos para eximir sua culpa da rescisão do Contrato, visto que está em situação de inadimplência e não apresenta fundamentos para tanto.

Deve-se salientar que o contrato avençado entre as partes é uma **Promessa de Compra e Venda**. Nesse tipo contratual, a transferência da propriedade só é feita após o adimplemento total das obrigações, não dispondo a promitente-compradora de direito real de propriedade sobre o objeto do Contrato, mas apenas dos domínios de usar e fruir; o domínio da disposição ainda é de titularidade da promitente-vendedora. Nesse sentido dispõe o Código Civil:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Portanto, as afirmações da ré de que a resinagem afeta a utilização da madeira para a fabricação de móveis e prejudica o crescimento das árvores não se justificam. Disso resulta que Dona, gozando de seu pleno direito de disposição enquanto promitente-vendedora, não tem motivos para suspender as atividades de resinagem.

Deve a ré, então, incidir no que dispõe o artigo 8.2 do Contrato, ao rescindir o Contrato culposamente.

## **II. DO INADIMPLEMENTO PARCIAL**

Considerando o avençado entre as partes em instrumento contratual, ou seja, o liberamento da área pertencente à autora em até 25 (vinte e cinco) meses através da realização da atividade de colheita de madeira, o atraso e posterior interrompimento injustificado das referidas atividades por parte da ré, encontra-se amparada a pretensão da autora em se ver reparada pelo descumprimento da obrigação.

O código Civil dispõe que:

“Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.”

E ainda:

“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.”

Cumpra-se destacar que, em razão da expectativa de cumprimento do contrato, aquela já havia celebrado contrato de arrendamento da área em questão para posterior plantio de milho e soja.

Assim, é notório o prejuízo causado à autora em razão da suspensão da colheita por parte da ré, devendo esta, conforme a lei, repará-lo e indenizá-lo.

### **III. DA MORA CONTRATUAL**

O contrato estipula o pagamento de cada prestação mensal no valor de R\$ 375.000,00 quando da limpeza mensal de cada Talhão, conforme a Cláusula 4.1.2 do Contrato.

#### *4. Condições de Pagamento*

*4.1. O Preço de Compra será pago pela Compradora como segue:*

*4.1.1. Sinal – a ser pago na data de assinatura deste instrumento, no valor de R\$ 1.000.000,00.*

***4.1.2. Prestações mensais – 24 parcelas de R\$ 375.000,00 a serem pagas quando da conclusão mensal da limpeza de cada Talhão.***

Sendo assim, como já exposto, tendo a Colhedora realizado a limpeza de 13 Talhões e pagado as prestações mensais referentes a apenas 10 deles, resta evidente sua mora.

Art. 394. Considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

*Gomes, Sanches, Vial, D'Assis & Murad*  
*Advogados Associados*

---

Dessa forma, injustificada a mora da Colhedora, que não apresentou justificativa à sua mora, responde o devedor pelos prejuízos que sua mora causou ao credor, nos termos do art. 395 do Código Civil.

Art. 395. Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Deverá, portanto, a ré realizar o pagamento das 3 prestações atrasadas, que totalizam o valor de R\$ 1.125.000,00 ( 3 x R\$ 375.000,00) acrescidos de juros e atualização monetária desde a data do inadimplemento de cada parcela, conforme se verifica na tabela abaixo:

	Data da constituição em mora da Colhedora referente a cada parcela
Talhão 11 – Parcela 11/24	Nov/2015
Talhão 12 – Parcela 12/24	Dez/2015
Talhão 13 – Parcela 13/24	Jan/2016

### **3. DA CONCESSÃO DE TUTELA DE URGÊNCIA**

Encontram-se presentes os requisitos para o deferimento da medida cautelar consubstanciada em tutela provisória de urgência, conforme o disposto no artigo 300 Código de Processo Civil.

O *fumus boni iuris* pode ser comprovado pela constatação do inadimplemento contratual - notificado com atraso pela Colhedora -, e da suspensão da execução do Contrato pela mesma, com conseqüente pedido de prorrogação do prazo de execução. O artigo 475 do Código Civil demonstra de forma inequívoca a probabilidade do direito da autora ao cumprimento do Contrato.

Por sua vez, o *periculum in mora* é evidente, tendo em vista que o pagamento do Contrato pela ré provê capital expressivo que permite a continuidade das atividades da empresa autora, que poderá ser comprometida pelo supracitado inadimplemento. Ademais, face às recorrentes faltas de lisuras da ré, vez que ela já atrasou a entrega de prestações do Contrato sem a devida notificação em tempo, suspendeu totalmente a colheita e demanda mais prazo para cumprir o contrato, pode-se depreender que a legítima expectativa da autora vem sendo, repetidas vezes, ofendida, em pleno desarranjo com o artigo 113 do Código Civil. Conclui-se, pois, que o perigo de dano não somente é evidente, como já concretizado.

#### **4. DOS PEDIDOS**

Ante o exposto, requer a V. Exa:

- a. A concessão de tutela antecipada de urgência, de forma que a ré seja compelida a realizar o pagamento das prestações inadimplidas, referentes à exploração de 3 talhões, assim como seja retomada desde já a execução do Contrato;
- b. A citação da empresa ré, realizada por via postal, nos termos do artigo 246, inciso I do Código de Processo Civil;
- c. Seja dado total provimento à presente ação, condenando a ré:
  - i. a executar integralmente o Contrato no prazo estipulado de 24 meses;

*Gomes, Sanches, Vial, D'Assis & Murad*  
*Advogados Associados*

---

ii. ao pagamento de dos 3 talhões devidos, bem como ao pagamento de indenização por danos patrimoniais decorrentes da suspensão infundada do Contrato, no valor R\$ 1.000.000,00\* (um milhão de reais), nos termos do artigo 475 do Código Civil.

\*valor estimado, posto que os danos materiais serão calculados com base no contrato firmado entre a autora e a Plantadora. Devido a suspensão da Colhedora, a autora irá pagar multas à Plantadora, vez que a entrega do terreno, necessariamente, será atrasada.

d. Caso não se acolha os pedidos supra, requer a resolução do Contrato por culpa da ré, com consequente pagamento de multa no valor de R\$ 625.000,00 (seiscentos e vinte e cinco mil reais), nos termos do artigo 8.2 do Contrato.

e. A condenação da ré ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, conforme artigo 85 do Código de Processo Civil.

Por fim, requer a produção de todas as provas em direito admitidas, na amplitude dos artigos 319 e seguintes do CPC, em especial pelos documentos acostados à inicial, por testemunhas a serem arroladas em momento oportuno e novos documentos que se mostrarem necessários.

Atribui-se à causa o valor de R\$ 4.125.000,00 (quatro milhões e cento e vinte e cinco mil reais).

Termos em que  
pede deferimento.

São Paulo, 28 de Abril de 2017.

---

Bárbara Renata Soares Gomes

*Gomes, Sanches, Vial, D'Alessio & Murad*  
*Advogados Associados*

---

n.º USP 9353981

---

Gabriela Sanches Ribeiro

n.º USP 9354227

---

Giovanna Martins Vial

n.º USP 9354933

---

Julia D'Alessio

n.º USP 9352740

---

Marina Gualandi Murad

n.º USP 9353355