



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000428674

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002391-28.2022.8.26.0619, da Comarca de Taquaritinga, em que é apelante RENATO POLTRONIERI, são apelados RODRIGO MARCEL DIAS e GISLAINE MOURA ANDREGHETTI DIAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIDIA CONCEIÇÃO (Presidente) E WALTER EXNER.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

PEDRO BACCARAT
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002391-28.2022.8.26.0619

APELANTE: Renato Poltronieri

APELADOS: Rodrigo Marcel Dias e Gislaine Moura
Andreghetti Dias

COMARCA: Taquaritinga – 4ª Vara Cível

CONTRATO DE MEAÇÃO DE IMÓVEL RURAL E COMPRA DE FLORESTA DE EUCALIPTO. Ação de rescisão contratual c/c obrigação de fazer e pedido de indenização. Incontroverso inadimplemento da obrigação contratual de plantio de mudas por parte dos Réus. Autor que não se obrigou a antecipar qualquer dinheiro, antes ao reembolso de valor limitado e condicionado ao plantio bem-sucedido das mudas. Cabimento da multa contratual prevista para hipótese de descumprimento. Improcedência dos demais pedidos referentes a danos na casa e subtração de porteiras e mourões que impõe a repartição das verbas de sucumbência. Reforma parcial da sentença. Recurso provido.

VOTO nº 50.607

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a sentença que julgou improcedente a ação de rescisão contratual combinada com obrigação de fazer e pedido de indenização decorrente de contrato de meação de imóvel rural.

A sentença proferida pelo magistrado de primeiro grau, Doutor Valdemar Bragheto Junqueira, julgou improcedentes os pedidos formulados na

inicial, nos termos do art. 487, inciso I, do CPC, condenando o Requerente ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa. Para fundamentar sua decisão, o magistrado destacou que, consoante as conclusões periciais, não houve depredação da edificação por parte dos Requeridos e inexistência de responsabilidade dos demandados pelo arranquio de raízes/tocos existentes no local, o que não estava previsto contratualmente. Ressaltou ainda que, segundo o laudo pericial, a impossibilidade de cumprimento das obrigações pelos Requeridos ocorreu em razão da inércia do demandante em cumprir a sua parte da avença, motivo pelo qual a pretensão inicial não mereceu prosperar, salientando que o demandante não logrou apresentar qualquer prova técnica do alegado na inicial e nas impugnações aos laudos.

Sustenta o Apelante, em síntese, que as partes celebraram contrato de meação de imóvel rural e contrato de compra de floresta de eucalipto em maio de 2021, e que constatou que o bem havia sido abandonado há mais de trinta dias, havendo violação e saque da propriedade rural e respectiva casa edificada, com o descumprimento da obrigação principal estipulada em contrato. Afirmar que enviou notificação extrajudicial aos Requeridos, mas não obteve êxito na resolução do problema. Alega que, consoante o contrato firmado entre as partes, havia expressa obrigação dos Apelados em realizar a destoca e o plantio dos eucaliptos,

sendo certo que, somente após a conclusão da atividade e a comprovação dos gastos, haveria o reembolso dos valores, conforme previsão na cláusula 5ª, §§ 2º e 3º do contrato. Argumenta ainda que o contrato é claro ao prever que os Apelados seriam reembolsados somente após a confirmação das mudas plantadas, vivas e os gastos comprovados, e que não houve a realização do plantio por culpa dos Apelados, consoante constatação pericial.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

É o relatório.

Deduziu o Autor a pretensão de compelir os Réus ao cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Meação de Imóvel Rural: executar o plantio de mudas de eucaliptos na área onde, ao tempo do ajuste, havia uma floresta que seria derrubada; destruir, roçar e recuperar o solo; reconstruir a casa edificada que fora destruída em virtude do abandono da área. Subsidiariamente, postulou sua condenação no pagamento da multa contratual prevista na Cláusula 10.

A sentença recorrida reputou não demonstrada a responsabilidade dos Réus pelos danos na casa existente na propriedade e tampouco pelos furtos de

porteiros e mourões. Afastou também a condenação dos Réus no pagamento da multa contratual, reconhecendo que o Autor não cumpriu sua parte na obrigação, quadro que os eximia da obrigação de proceder ao plantio das novas mudas. Julgou a ação improcedente e imputou as verbas de sucumbência exclusivamente ao Autor, com honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor atribuído à causa.

Apela o Autor insistindo na exigência da multa da Cláusula 10 do Contrato em face do descumprimento das obrigações pelos Réus, que não realizaram o plantio das novas mudas e abandonaram a área.

Respeitado o entendimento do magistrado de primeiro grau, o pedido subsidiário, isto é, a condenação dos Réus ao pagamento da multa contratual, comportava acolhimento. Por força do Contrato de Meação de Imóvel Rural, os Requeridos se obrigaram a plantar eucaliptos, substituindo, assim, a floresta que lhes fora vendida pelo Autor, negócio formalizado por meio do Contrato de Compra e Venda de Floresta de Eucalipto que fora simultaneamente firmado (fls. 20/28).

O inadimplemento da obrigação de plantar as mudas, principal obrigação do contrato, é aspecto incontroverso da demanda, e a inexistência do plantio fora, também, confirmada pela prova pericial. Os Réus admitiram

expressamente que não realizaram o plantio, conquanto tenham procurado se eximir desta obrigação, sustentando que o Autor não antecipou o valor de R\$ 12.000,00 previsto no parágrafo 2º da Cláusula 5 do Contrato, destinado à aquisição das mudas.

Entretanto, segundo expressamente dispunha o contrato, o Autor não se obrigara a antecipar qualquer valor, antes se comprometia a participar com, no máximo, R\$ 12.000,00 para custeio e plantio de nova variedade de eucalipto. Consoante expressamente dispõe o parágrafo 3º da mesma Cláusula 5, o Autor se obrigara a reembolsar os Requeridos, com pagamento que estava subordinado à comprovação da aquisição, pelos Apelados, das mudas e insumos e, especialmente, do replantio da nova variedade de eucalipto e, mais ainda, à confirmação de que todas as mudas plantadas na área tivessem vingado. O pagamento não se destinava a cobrir os custos do plantio, constituindo antes participação do Autor nestas despesas, até o limite de R\$ 12.000,00. Em síntese, os Réus não podiam condicionar o plantio ao prévio pagamento.

Em face da comprovação do inadimplemento da obrigação contratual, impunha-se a condenação dos Réus no pagamento da multa prevista na Cláusula 10 do Contrato. A multa fora fixada em valor correspondente aos custos do plantio e custeio da manutenção

da floresta. O perito judicial estimou os custos em R\$ 24.995,53 para novembro de 2021 (fls. 255). Intimados a se manifestarem sobre a prova técnica, os Réus concordaram expressamente com o perito, sem que tivessem oferecido qualquer crítica ao critério adotado para apuração dos custos estimados para plantio, incluindo insumos e mão de obra. O valor estimado pelo perito deve ser acrescido de 20% em razão da cobrança judicial, também como expressamente previsto, elevando-se a multa para R\$ 29.994,63.

A sentença rechaçou também a pretensão do Autor ao ressarcimento de danos na casa existente na propriedade e relativo à subtração de porteiras e mourões. O recurso, entretanto, está restrito à multa e, disto resulta a parcial procedência da ação para condenar os Réus ao pagamento de R\$ 29.994,63, acrescido de correção monetária desde a data do laudo pericial, elaborado em novembro de 2021, e de juros de mora contados da citação.

Em face da sucumbência recíproca, o Autor responderá por $\frac{3}{4}$ das custas e despesas do processo, e os Réus pela quarta parte restante. Os Réus pagarão ao advogado do Autor honorários arbitrados em 10% do valor da condenação, enquanto o Autor pagará ao advogado dos Réus honorários de 10% sobre a diferença entre o valor da causa atualizado e o valor da condenação.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, dá-se
provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

Pedro Baccarat
Relator