MODELO DE PETIÇÃO

CIVIL. RESCISÃO CONTRATO COMPRA E VENDA. CUMPRIMENTO. *EXCEPTIO NON ADIPLENDI CONTRACTUS*. CONTESTAÇÃO

Rénan Kfuri Lopes

Exmo. Sr. Juiz de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

Rescisão de Contrato n. ...

- contestação-

(nome, qualificação, endereço e CPF), por seu advogado *in fine* assinado, *ut* instrumento de procuração em anexo [doc.n. ...], nos autos epigrafados, promovidos por ...e..., vem, respeitosamente, com fulcro no art.335, *caput* do CPC[[1]](#footnote-2), apresentar CONTESTAÇÃO pelas razões de fato e direito adiante articuladas:

I - SÍNTESE DA PRETENSÃO INICIAL

1. Aduzem os autores que realizaram com o réu, em "...", um "*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*", cujo objeto foi o imóvel denominado "...", localizado na zona rural de ..., distrito de ..., no município de ..., com área a ser desmembrada de 12,661 hectares.

2. Afirmam que o imóvel foi alienado pelo valor de R$ ... [...], pagos da seguinte forma: i) R$ ... [...] em "..."; ii) R$ ... [...] em "..." iii); R$ ... [...] representado por um veículo ..., ano ..., placa ...eiv) R$ ... [...] a serem pagos no término da retificação da área e assinatura da escriturapública de compra e venda.

3. Alegam que o réu pagou apenas a primeira parcela pactuada e entregou o veículo "..." gravado com alienação fiduciária, possuindo 08 [oito] multas, cujo valor aproximado corresponde a R$ ...[...], sendo que essas condições, à época dos fatos, eram ignoradas pelos autores.

4. Ponderam que o réu agiu de má-fé por não ter entregado a segunda via do contrato assinada, argumentando que levaria consigo todas as cópias do contrato para proceder ao reconhecimento de firma das assinaturas exaradas nos documentos.

5. Dizem que desde ...vêm fazendo o possível para solucionar a questão de forma amigável, sem que haja colaboração da parte do requerido.

6. Informam que o réu contratou um profissional para realizar a medição da área do imóvel, mas não efetivou o pagamento dos honorários ao técnico responsável, que por esse motivo se recusou a concluir as plantas e estudos necessários, inviabilizando o desmembramento da propriedade e a formalização da escritura pública de compra e venda.

7. Declaram que a posse do imóvel, por autorização do requerido, vem sendo exercida pelo Sr...., situação que os impede de requererem quaisquer providências junto aos órgãos ambientais, a fim de fiscalizar a regularidade da exploração mineral realizada no terreno.

8. Por fim, aduzem estar demonstrada a má-fé do réu, condição que enseja a resolução do "*Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural*" avençado entre as partes, com retorno ao *staus quo ante*.

II - IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO

O AUTOR FALTA COM A VERDADE DOS FATOS - O RÉU NÃO ESTÁ EM MORA -

O LEVANTAMENTO DA ÁREA NÃO FOI ENTREGUE AO RÉU [CC, art. 476]

9. *Ab initio*,*mister* avivar que os autores não comprovam os fatos narrados na exordial, não havendo justificativa legal que autorize a rescisão do aludido contrato.

10. No mês de ...o réu foi apresentado aos autores pelo Sr. ..., como interessado em adquirir o imóvel objeto do "*Contrato de Compra e Venda de Imóvel Rural*", correspondente a uma área de 12,661 [doze vírgula seiscentos e sessenta e um] hectares, denominada ..., neste município de ...

11. Insta pontuar que desde o ano de ...o Sr. ...realizava a "*pesquisa mineral*" nesse imóvel, autorizado pelo Departamento Nacional de Produção Mineral - DNPM, tendo solicitado perante o DNPM em ... o pedido de renovação para prosseguir nessa pesquisa, conforme se depreende do extrato de movimentações do Processo n. .... [doc.n. ...]

12. Firmou-se entre o réu e os autores, nos idos de ..., um CONTRATO VERBAL de compra e venda do mencionado imóvel rural, pelo preço de R$ ... [...], que seria quitado após a retificação da área do imóvel.

13. Nesse ínterim, o requerido tomou as providências administrativas para obter dos órgãos ambientais a autorização formal para a exploração mineral no local, que já vinha sendo exercida ilegalmente pelo Sr....

14. Atento às providências legais exigidas para a exploração de jazida mineral, o réu formalizou com o Instituto Estadual de Florestas de Minas Gerais - IEF um “*Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta*” em “...”, obrigando-se a respeitar as normas ambientais e criar uma reserva legal, nos termos dos documentos juntados às fls. ...

15. Na qualidade proprietário do imóvel, cuidou o requerido de autorizar o Sr....a prosseguir nos estudos e trabalhos para extração de quartzito por mais 03 [três anos], a partir de “...”. [doc. n. ...]

16. Procedeu-se à formalização do contrato escrito em ..., no qual foi estabelecida cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, assegurando a impossibilidade de arrependimento do negócio jurídico. [doc. n. ...]

17. Nesse sentido, único é o entendimento do nosso E. TJMG:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO C/C RESSARCIMENTO E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - FINANCIAMENTO HABITACIONAL COM UTILIZAÇÃO DO FGTS - INDEFERIMENTO PELA CEF - CULPA DA RÉ NÃO DEMONSTRADA - ART. 373, I DO CPC/2015 - OBSERVÂNCIA NECESSÁRIA - CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE CONSTANTE DO CONTRATO - ABUSIVIDADE - AUSÊNCIA - IMPROCEDÊNCIA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. Por força de dispositivo de lei expresso (art. 373, I do CPC/2015) compete ao autor o ônus de comprovar os fatos constitutivos do seu direito, ao revés, compete aos réus (art. 373, II, do CPC) comprovar fatos impeditivos, modificativos e/ou extintivos do direito alegado pelo postulante. Inexistindo nos autos elementos probatórios que evidencie a tese do autor de que a rescisão do contrato se deu por culpa exclusiva da requerida, que não cumpriu sua obrigação junto ao agente financeiro, o que teria impossibilitado o financiamento imobiliário com utilização do FGTS para quitação do preço do imóvel, deve ser mantida a improcedência da pretensão autoral, haja vista que não restaram comprovados os fatos constitutivos do direito autoral. A cláusula de irrevogabilidade e de irretratabilidade veda a rescisão do contrato por arrependimento das partes, não havendo que se falar, no caso em exame, em inadimplemento por parte da requerida/apelada a justificar a rescisão do termo*.” (TJMG -Apelação Cível 1.0223.13.027800-3/001, Relator(a): Des.(a) Luciano Pinto , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/03/2019, publicação da súmula em 02/04/2019)

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO ANULATÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PENHORA AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL ANTES DA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO. VÍCIO DE CONSENTIMENTO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. NÃO OBSERVÂNCIA DO DEVER DE CAUTELA NA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO. CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE. OBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DOS REQUISITOS PARA A ANULAÇÃO DO CONTRATO. Não há que se falar em vício de consentimento na formalização de contrato de compra e venda quando existente na matrícula do imóvel penhora realizada há mais de 5 anos antes da celebração do contrato. Em contratos de compra e venda de imóvel de elevado valor, pressupõe-se que as partes examinaram a documentação do bem antes da sua celebração, não havendo que se falar em vício de consentimento capaz de levar à rescisão do contrato, a existência de penhora sobre o imóvel*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0702.13.055525-4/001, Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi , 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 23/08/2018, publicação da súmula em 04/09/2018)

18. Destarte, impõe-se por inteiro a improcedência da pretensão tangenciada na inicial, *ex vi*arts. 481 e 482 do CC[[2]](#footnote-3).

II.1- A OBRIGAÇÃO DOS AUTORES EM CUMPRIR O CONTRATO

19. O cumprimento pelo requerido da obrigação assumida no "*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*".

20. Extrai-se da cláusula segunda do “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*” que o valor da venda do imóvel foi de R$ ... [...] PAGOS da seguinte forma:

i) R$ ... [...] em "...";

ii) R$ ... [três mil reais] em "...";

iii) R$ ... [...], representado por um veículo ..., ano ..., placa ... e;

iv) R$ ... [...] a serem pagos no término de retificação da área e assinatura da escritura pública de compra e venda.

21. No concernente à celebração do negócio jurídico e especialmente em relação aos pagamentos, importante os seguintes esclarecimentos:

- embora a compra e venda tenha sido formalizada em “...”, as partes [vendedores/autores e comprador/réu] já haviam celebrado o contrato de forma verbal em meados do ano de ..., inclusive a primeira parcela do pagamento da propriedade ocorreu nessa época;

- quanto ao pagamento, note-se que a CLÁUSULA SEGUNDA traz a expressão “*pagos da seguinte forma*”, revelando que os valores já estavam quitados no momento em que o contrato foi formalizado. O tempo verbal empregado não deixa dúvidas acerca da quitação, caso contrário, a expressão seria redigida da seguinte forma: “*a serem pagos da seguinte forma*”;

- o valor de R$ ... [...] com vencimento em ..., encontrava-se quitado quando da formalização do negócio jurídico, servindo “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*” como recibo;

- o valor de R$ ... [...] com vencimento em ..., foi quitado no momento da assinatura do “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*”, firmado na mesma data de vencimento desta segunda parcela;

- na data da assinatura do contrato foi transmitida a posse do automóvel, ..., ano ..., placa ..., para os autores, no valor de R$ ... [...];

- na data de “...” o requerido depositou na conta da autora ...junto ao Banco ..., o valor de R$ ... [...] e posteriormente, em “...” efetuou outro depósito no valor de R$ ...[...]. [doc.n. ...]

- restava apenas o pagamento na última parcela de R$ ... [...], após o adimplemento da obrigação de responsabilidade única dos autores/vendedores no pertinente à “*retificação da área*”, para, assim, lavrar-se a escritura pública de compra e venda, nos termos na CLÁUSULA SEGUNDA.

22. Aqui se faz necessária outra consideração:

- O pagamento do valor de R$ ... [...] só não foi realizado, pois pendente o adimplemento por parte dos autores, concernente na retificação da área, para posteriormente lavrar-se a escritura pública de compra e venda.

23. Verificando a inércia dos autores em proceder com o pactuado [retificação da área], e estando os pagamentos quitados, o requerido, através da notificação judicial [proc. n. ...] interpelou os autores, constituindo-os em mora para que:

- entrassem em contato com o réu para assinarem o documento de transferência do veículo;

- outorgassem a escritura pública de compra e venda com quitação integral, sob pena de ajuizamento de demanda judicial para os compelir à escrituração [ação de outorga de escritura n. ...].

24. Assim, são os autores quem estão efetivamente inadimplentes, por não terem agido como lhes competia. Se assim o fizessem, seria possível a lavratura de escritura de compra e venda do imóvel rural.

25. Ora, quitados integralmente os valores em espécie que lhe incumbia, entregue o veículo para posse dos vendedores/autores e notificado judicialmente o autor para cumprir sua parte no contrato, deram-se por completamente satisfeitas as obrigações do requerido, *data maximavenia*.

II.2 - Aplicação do princípio *EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*

- norma cogente do art. 476 CC-

26. *Concessa venia*, o requerido, agindo com boa-fé, cumpriu com todas as suas obrigações assumidas no contrato.

27. Nesse diapasão, é cediço que uma parte não pode exigir da outra o cumprimento de uma obrigação se não cumpre devidamente a sua. Trata-se de *exceptio nos adimpleticontractus*, regra prevista art. 476 do CC, *in verbis*:

“*Art. 476. Nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro*”.

28. Sobre o tema, o ilustre civilista, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, assevera que: “*O contrato bilateral caracteriza-se pela reciprocidade das prestações. Cada uma das partes deve e é credora, simultaneamente. Por isto mesmo, nenhuma delas, sem ter cumprido o que lhe cabe, pode exigir que a outra o faça. A ideia predominante aqui é a da interdependência das prestações*”[[3]](#footnote-4).

29. *In casu*, não podem os autores exigir do réu a rescisão do contrato sem a comprovação de que cumpriram com suas obrigações estipuladas no contrato.

30. Nesse viés, eis o repositório jurisprudencial do nosso colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS em circunstâncias como a que moldura o presente caso concreto:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL - CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - DOCUMENTAÇÃO RELATIVA AO IMÓVEL PENDENTE DE REGULARIZAÇÃO POR PARTE DO VENDEDOR - NÃO QUITAÇÃO, PELO COMPRADOR, DA INTEGRALIDADE DO VALOR DO IMÓVEL - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. A teor do disposto no artigo 476 do Código Civil, não pode a parte autora/vendedora exigir a rescisão do contrato verbal de compra e venda de imóvel, por inadimplemento dos compradores quanto à integralidade do valor do bem, se somente veio ela a providenciar a regularização da documentação relativa ao aludido imóvel 6 anos depois da celebração do negócio jurídico*.” (TJMG - Apelação Cível 1.0512.12.001172-5/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/08/0019, publicação da súmula em 23/08/2019)

“*APELAÇÃO CÍVEL. VIOLAÇÃO DO PRINCÍPIO DA IDENTIDADE FÍSICA DO JUIZ. PRELIMINAR REJEITADA. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO VERBAL DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS. PROVA DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL DA PARTE AUTORA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO. RECURSO NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. O princípio da identidade física do juiz não é absoluto, podendo ser pode ser excepcionado em diversas hipóteses, a exemplo de promoção, convocação, licença, aposentadoria ou qualquer outra razão que justifique o afastamento do Juiz. A regra do art. 476 do Código Civil, de que o contratante, antes de cumprir a sua obrigação, não pode exigir o cumprimento da do outro, impõe a quem a argúi, o ônus da prova da exceptio non adimpleticontractus. Comprovado o descumprimento contratual da parte autora, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente a ação de cobrança*.” (TJMG -Apelação Cível 1.0000.20.011560-8/001, Relator(a): Des.(a) José Marcos Vieira , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 08/07/2020, publicação da súmula em 09/07/2020)

31. Outrossim, conforme amplamente demonstrado, o requerido cumpriu na inteireza com suas obrigações, situação inversa em relação aos autores, que não procederam às diligências necessárias para a retificação da área, providência essencial para a lavratura da escritura pública de compra e venda do imóvel e o imediato pagamento, pelo réu, da última parcela.

II.3 - A transferência do veículo

32. Seguindo o acordado na referida cláusula segunda do “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*”, na data da assinatura do documento, foi transferida aos autores a posse do veículo ..., ano ..., placa ..., correspondente R$ ... [...].

33. Aqui, necessário uma advertência: somente constava a informação no documento do veículo de que o bem se encontrava com alienação fiduciária em favor do Banco ..., pois era necessário que os autores comparecessem ao DETRAN-MG para os fins de vistoriar o veículo; efetuar a transferência do automóvel para o nome dos novos proprietários, e por fim, emitir novo CRLV - Certificado de Registro e Licenciamento de Veículo.

34. Salienta-se que a desalienação do veículo e as multas sobre ele recaídas já foram baixadas, sendo certo que o “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*”, não contém data estipulada para a obrigação de fazer por parte do réu [quitar a alienação e multas]. Contudo, conforme dito alhures, bastava aos autores comparecem ao DETRAN-MG, para tomar as providências cabíveis.

35. Tudo isso é corroborado pela notificação judicial [doc.n. ...] encaminhada aos autores para fins de “*entrar em contato com o notificante para assinar o documento de transferência do veículo para qualquer um dos notificados ou a quem eles indicar*”.

36. Importante ressaltar que antes mesmo de os autores ingressarem em juízo pretendendo a rescisão do contrato de compra e venda do imóvel rural, o réu já os havia notificado para tomar as providências necessárias para a transferência do veículo.

37. Ora, essa medida se fazia necessária para concluir o negócio firmado entre as partes. Não é crível pensar que o réu notificaria os autores para concluir suas obrigações, estando o veículo com impedimentos e multas, *venia permissa*.

38. Restou demonstrado que o réu satisfez todas as suas obrigações contratuais, não havendo justificativa que enseje a rescisão do “*Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel Rural*” firmado entre as partes, razão pela qual a presente demanda deve ser julgada TOTALMENTE IMPROCEDENTE.

III- PEDIDOS

39. ***Ex positis***, o demandado requer:

a) sejam JULGADOS IMPROCEDENTES TODOS OS PEDIDOS FORMULADOS NA INICIAL, condenando os autores nas custas processuais e honorários advocatícios;

b) a produção de prova documental, testemunhal e depoimento pessoal dos autores.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 335, caput. O réu poderá oferecer contestação, por petição, no prazo de 15 (quinze) dias, cujo termo inicial será a data:... [↑](#footnote-ref-2)
2. CC, art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

Art. 482. A compra e venda, quando pura, considerar-se-á obrigatória e perfeita, desde que as partes acordarem no objeto e no preço. [↑](#footnote-ref-3)
3. Instituições de Direito Civil", Vol. III. 13ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 135. [↑](#footnote-ref-4)