



Número: **0008067-09.2018.8.14.0017**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **1ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO**

Última distribuição : **26/07/2023**

Valor da causa: **R\$ 30.000.000,00**

Processo referência: **0008067-09.2018.8.14.0017**

Assuntos: **Ebulho / Turbação / Ameaça**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ELO AGRONEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA (APELANTE)	ANDREIA CRISTINA PEREIRA DE ARVELOS (ADVOGADO) JOSE PEDROSA NETO (ADVOGADO) OTAVIO ANTONIO FREIRE NETO (ADVOGADO) RODOLFO MEIRA ROESSING (ADVOGADO) OPHIR FILGUEIRAS CAVALCANTE JUNIOR (ADVOGADO)
NELSON LUIZ FEITAL (APELADO)	MICHEL PIRES FERREIRA (ADVOGADO)
LUMIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A. (APELADO)	MICHEL PIRES FERREIRA (ADVOGADO)
GERALDO GOULART NEVES (APELADO)	JOAO PAULO BRZEZINSKI DA CUNHA (ADVOGADO) GUILHERME OLIVEIRA SIQUEIRA (ADVOGADO) RICARDO MACHADO NEVES (ADVOGADO)
REGES SIQUEIRA NEVES (APELADO)	GUILHERME OLIVEIRA SIQUEIRA (ADVOGADO) RICARDO MACHADO NEVES (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
29339502	20/08/2025 15:40	Acórdão	Acórdão

APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0008067-09.2018.8.14.0017

APELANTE: ELO AGRONEGOCIOS E PARTICIPACOES LTDA

**APELADO: REGES SIQUEIRA NEVES, GERALDO GOULART NEVES, LUMIAR
EMPREENDEMENTOS IMOBILIARIOS S.A., NELSON LUIZ FEITAL**

RELATOR(A): Desembargador CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

EMENTA

ACÓRDÃO – ID _____ - PJE – DJE Edição _____/2025: _____/AGOSTO/2025.

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÕES CÍVEIS Nº.
0005268-90.2018.8.14.0017 e Nº. 0008067-09.2018.8.14.0017.**

COMARCA: CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA/PA.

EMBARGANTE: ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

**ADVOGADO: OPHIR CAVALCANTE JUNIOR – OAB/PA N. 3.259 e RODOLFO MEIRA ROESSING
– OAB/PA N. 12.719.**

EMBARGADOS: LUMIAR EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NELSON LUIZ FEITAL.

ADVOGADO: MICHEL PIRES FERREIRA – OAB/PA N. 26.439.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA

**DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.
AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E OPOSIÇÃO. ALEGAÇÕES DE OBSCURIDADE,
OMISSÃO E ERRO DE PREMISSA. LIQUIDAÇÃO POR CÁLCULOS ARITMÉTICOS.
BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. PREPARO DO SOLO NÃO INDENIZÁVEL.**



DIREITO DE RETENÇÃO CONTRATUAL. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. EMBARGOS CONHECIDOS E ACOLHIDO PARCIALMENTE.

I. Caso em exame;

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou ação de rescisão contratual e reintegração de posse cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais e Ação de Oposição, envolvendo contrato de compra e venda de imóveis rurais. O embargante alega diversas obscuridades, omissões e erro de premissa, sustentando: (1) julgamento ultra petita na rescisão contratual; (2) omissão quanto ao interesse em manter o contrato; (3) obscuridade sobre cláusulas contratuais de retenção; (4) necessidade de liquidação por cálculos aritméticos; (5) definição de marco temporal para reintegração e colheita de frutos; (6) erro na aplicação do princípio da causalidade; (7) definição do termo "valor imobiliário"; e (8) afastamento de indenização por preparo do solo.

II. Questão em discussão;

A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado contém vícios de obscuridade, omissão ou contradição que justifiquem a oposição de embargos de declaração, bem como se há necessidade de complementação ou esclarecimento dos pontos controvertidos.

III. Razões de decidir;

Ausência de julgamento ultra petita: Não há obscuridade, pois a própria ação pleiteava rescisão contratual e reintegração de posse, sendo aplicável o princípio "da mihi factum dabo tibi ius", pelo qual o juiz pode aplicar fundamento jurídico diverso do invocado pelas partes.

Inexistência de omissão sobre interesse contratual: O acórdão demonstrou claramente que os autores não querem dar continuidade ao contrato, conforme trecho específico que evidencia a inexistência de omissão sobre o desfazimento do negócio jurídico.

Observância das cláusulas contratuais: O acórdão transcreveu expressamente as cláusulas de rescisão e direito de retenção (cláusula 3.2.1), demonstrando que as disposições contratuais deverão ser obedecidas na execução da decisão.

Liquidação por cálculos aritméticos: Procede parcialmente a alegação, devendo a devolução de valores e pagamento de multas contratuais serem realizados por cálculos aritméticos, conforme precedente do STJ.

Marco temporal para reintegração: Inexiste omissão, devendo ser observadas as cláusulas contratuais vigentes, especialmente o direito de retenção até efetivo pagamento dos valores a serem restituídos, não havendo previsão contratual de



prazo de 120 dias para colheita.

Aplicação do princípio da causalidade: Correta a aplicação do princípio da causalidade para definição da sucumbência.

Definição de valor imobiliário: Não há obscuridade, pois o valor imobiliário corresponde ao valor constante no contrato entabulado entre as partes, conforme precedente do STJ.

Preparo do solo não indenizável: Inexiste omissão, tendo o acórdão sido claro sobre a impossibilidade de indenização por preparo do solo, que não constitui benfeitoria indenizável conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo e tese;

Embargos de declaração conhecidos e acolhido parcialmente apenas para complementar o dispositivo, determinando que as devoluções de valores e pagamento de multas contratuais sejam realizadas em liquidação por cálculos aritméticos, assegurados os meios para impugnação de eventuais excessos.

Tese de julgamento: "1. Embargos de declaração não se prestam a rediscutir mérito já examinado no julgado. 2. A aplicação de fundamento jurídico diverso do invocado pelas partes não configura julgamento ultra petita. 3. Liquidação por cálculos aritméticos é adequada quando dispensável nova discussão ou perícia. 4. Preparo do solo para plantio não constitui benfeitoria indenizável. 5. O princípio da causalidade orienta a definição da sucumbência conforme quem deu causa à propositura da ação."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022 a 1.026 (embargos de declaração); CC, arts. 96 a 99 (benfeitorias).

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.051.954/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 13/08/2024; STJ, AREsp 1.243.411/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 24/03/2025; STJ, REsp 794.376/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma, j. 13/12/2005.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, em que são partes as acima indicadas, acordam os Desembargadores que integram a 1ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, na conformidade de votos e por **UNANIMIDADE** em **CONHECER** do recurso de Embargos de Declaração em Agravo Interno em Apelação Cível, e lhe **ACOLHER PARCIALMENTE**, apenas para complementar o dispositivo do julgado, para que conste que as devoluções dos valores pagos pela empresa ELO e o pagamento das multas contratuais pelos autores deverão ser realizadas em sede de liquidação de sentença por cálculos aritméticos, sendo assegurado os meios próprios para impugnar eventuais excessos, e no tocante ao item "d", a saber, reintegração de posse dos autores

nos imóveis em litígio, devem as partes cumprir as questões contratuais já devidamente explicitadas neste julgado, nos termos da fundamentação, em consonância com o voto do relator.

Turma Julgadora: Des. Constantino Augusto Guerreiro – **Presidente e Relator**, Des. Leonardo de Noronha Tavares e Des. José Antônio Ferreira Cavalcante.

Plenário de Direito Privado, Tribunal de Justiça do Estado do Pará, 26ª Sessão Ordinária do Plenário Virtual, aos onze (11) dias do mês de agosto (8) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

RELATÓRIO

1ª TURMA DE DIREITO PRIVADO.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÕES CÍVEIS Nº. 0005268-90.2018.8.14.0017 e Nº. 0008067-09.2018.8.14.0017.

COMARCA: CONCEIÇÃO DO ARAGUAIA/PA.

EMBARGANTE: ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

ADVOGADO: OPHIR CAVALCANTE JUNIOR – OAB/PA N. 3.259 e RODOLFO MEIRA ROESSING – OAB/PA N. 12.719.

EMBARGADOS: LUMIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NELSON LUIZ FEITAL.

ADVOGADO: MICHEL PIRES FERREIRA – OAB/PA N. 26.439.

RELATOR: Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

RELATÓRIO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

Trata-se de **EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVOS INTERNOS EM APELAÇÕES CÍVEIS** interpostos perante este **EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA** por **ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** nos autos da **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL e OPOSIÇÃO** movidas por **LUMIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NELSON LUIZ FEITAL**, aduzindo existir **contradição; omissão; obscuridade; e erro de premissa** no acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Pará.



Em suas **razões**, o recorrente aduz existir várias inconsistências no acórdão proferido pelo TJPA, conforme passo a enumerar a seguir:

- 1) **Da Obscuridade:** Sustenta inicialmente que o acórdão embargado seria *ultra- petita*, ante a existência de uma declaração *ex officio* da rescisão contratual;
- 2) **Da Omissão:** Aduz a existência de omissão no tocante ao manifesto interesse da parte em manter o contrato entabulado entre as partes;
- 3) **Da Omissão e Obscuridade:** Após sustenta a existência de omissão e obscuridade, ante a necessária observância das cláusulas contratuais, que asseguram as partes o direito de retenção, até a restituição integral dos valores já adimplidos;
- 4) **Da Omissão e Obscuridade:** Em outro tópico, aduz existir omissão e obscuridade no tocante a liquidez dos itens “a” e “c” do dispositivo do acórdão embargador, tendo os embargados o entendimento de que estes itens dispensam a instauração de incidente de liquidação da sentença, que se limitará a apurar a indenização das benfeitorias (item b);
- 5) **Da Omissão:** *Ad argumentandum* sustenta existir omissão quanto a definição do marco temporal para cumprimento da reintegração de posse do imóvel, requerendo a colheita dos frutos pendentes a ocorrer nos próximos 120 (cento e vinte) dias, aduzindo também a necessidade de integração do acórdão para definir que, caso afastado o direito de retenção assegurado pelo contrato, a reintegração deverá ocorrer no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a fim de assegurar que o embargante colha os frutos pendentes;
- 6) **Do Erro de Premissa:** Aduz existir um erro de premissa, ressaltando a necessidade de se imprimir efeitos infringentes, ante a aplicação do princípio da causalidade para a definição do ônus sucumbencial;
- 7) **Da Obscuridade:** Da definição da extensão do termo “*valor imobiliário do imóvel*” empregado no acórdão.
- 8) **Da Omissão:** Da necessidade de ampliação da indenização para abranger as perdas e danos na forma da Cláusula 11.3, “c” do contrato.

Nas **contrarrazões**, o embargado sustenta a validade do julgado, ante a ausência de obscuridade, pela inexistência de decisão *ultra petita*, estando o juiz vinculado ao pedido, não ao fundamento, existindo nos autos a oposição ao contrato pela parte autora.

Aduz a inexistência de omissão quanto ao interesse da parte compradora em manter o contrato, por absoluta incompatibilidade com o reconhecimento de causa de rescisão contratual.

Ressalta a devida observância do princípio da intervenção mínima e da excepcionalidade da revisão contratual.

Sustenta a resistência indevida da ré/embargante em reconhecer a rescisão contratual, que foi a



causa do processo e da decisão judicial

Aduz a inexistência do direito de retenção, trazendo subsidiariamente o afastamento deste direito por caução idônea, bem como ressaltando a proibição de uso e gozo durante a retenção.

Defende também a iliquidez dos itens “a”, “b”, e “c”, bem como da liquidez do item “d” do acórdão, com o termo inicial dos juros sendo a data do trânsito em julgado da decisão da liquidação.

Ressalta que o marco temporal da reintegração de posse deve ser imediatamente; a inexistência de erro material e de premissa fática; a ausência de obscuridade quanto a base de cálculo dos honorários sucumbenciais; e a inexistência de omissão em relação à indenização pelo preparo do solo.

É o relatório.

Inclua-se o feito em pauta de julgamento, no Plenário Virtual.

Belém/PA, 21 de julho de 2025.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

VOTO

VOTO

Des. CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO.

EMENTA: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E OPOSIÇÃO. ALEGAÇÕES DE OBSCURIDADE, OMISSÃO E ERRO DE PREMISSA. LIQUIDAÇÃO POR CÁLCULOS ARITMÉTICOS. BENFEITORIAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. PREPARO DO SOLO NÃO INDENIZÁVEL. DIREITO DE RETENÇÃO CONTRATUAL. PRINCÍPIO DA CAUSALIDADE. EMBARGOS CONHECIDOS E ACOLHIDO PARCIALMENTE.

I. Caso em exame;

Trata-se de embargos de declaração opostos contra acórdão que julgou ação de rescisão contratual e reintegração de posse cumulada com pedido de indenização por danos materiais e morais e Ação de Oposição, envolvendo contrato de compra e venda de imóveis rurais. O embargante alega diversas obscuridades, omissões e erro de premissa, sustentando: (1) julgamento ultra petita na rescisão contratual; (2) omissão quanto ao interesse em manter o contrato; (3) obscuridade sobre cláusulas contratuais de retenção; (4) necessidade de liquidação por cálculos aritméticos; (5) definição de

marco temporal para reintegração e colheita de frutos; (6) erro na aplicação do princípio da causalidade; (7) definição do termo "valor imobiliário"; e (8) afastamento de indenização por preparo do solo.

II. Questão em discussão;

A questão em discussão consiste em saber se o acórdão embargado contém vícios de obscuridade, omissão ou contradição que justifiquem a oposição de embargos de declaração, bem como se há necessidade de complementação ou esclarecimento dos pontos controvertidos.

III. Razões de decidir;

Ausência de julgamento ultra petita: Não há obscuridade, pois a própria ação pleiteava rescisão contratual e reintegração de posse, sendo aplicável o princípio "da mihi factum dabo tibi ius", pelo qual o juiz pode aplicar fundamento jurídico diverso do invocado pelas partes.

Inexistência de omissão sobre interesse contratual: O acórdão demonstrou claramente que os autores não querem dar continuidade ao contrato, conforme trecho específico que evidencia a inexistência de omissão sobre o desfazimento do negócio jurídico.

Observância das cláusulas contratuais: O acórdão transcreveu expressamente as cláusulas de rescisão e direito de retenção (cláusula 3.2.1), demonstrando que as disposições contratuais deverão ser obedecidas na execução da decisão.

Liquidação por cálculos aritméticos: Procede parcialmente a alegação, devendo a devolução de valores e pagamento de multas contratuais serem realizados por cálculos aritméticos, conforme precedente do STJ.

Marco temporal para reintegração: Inexiste omissão, devendo ser observadas as cláusulas contratuais vigentes, especialmente o direito de retenção até efetivo pagamento dos valores a serem restituídos, não havendo previsão contratual de prazo de 120 dias para colheita.

Aplicação do princípio da causalidade: Correta a aplicação do princípio da causalidade para definição da sucumbência.

Definição de valor imobiliário: Não há obscuridade, pois o valor imobiliário corresponde ao valor constante no contrato entabulado entre as partes, conforme precedente do STJ.

Preparo do solo não indenizável: Inexiste omissão, tendo o acórdão sido claro sobre a impossibilidade de indenização por preparo do solo, que não constitui benfeitoria indenizável conforme jurisprudência consolidada do STJ.

IV. Dispositivo e tese;

Embargos de declaração conhecidos e acolhido parcialmente apenas para complementar o dispositivo, determinando que as devoluções de valores e pagamento de multas contratuais sejam realizadas em liquidação por cálculos aritméticos, assegurados os meios para impugnação de eventuais excessos.

Tese de julgamento: "1. Embargos de declaração não se prestam a rediscutir mérito já examinado no julgado. 2. A aplicação de fundamento jurídico diverso do invocado pelas



partes não configura julgamento ultra petita. 3. Liquidação por cálculos aritméticos é adequada quando dispensável nova discussão ou perícia. 4. Preparo do solo para plantio não constitui benfeitoria indenizável. 5. O princípio da causalidade orienta a definição da sucumbência conforme quem deu causa à propositura da ação."

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 1.022 a 1.026 (embargos de declaração); CC, arts. 96 a 99 (benfeitorias).

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp 2.051.954/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª Turma, j. 13/08/2024; STJ, AREsp 1.243.411/SP, Rel. Min. Raul Araújo, 4ª Turma, j. 24/03/2025; STJ, REsp 794.376/SP, Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, 3ª Turma, j. 13/12/2005.

Preenchidos os requisitos de admissibilidade, conheço dos embargos de declaração.

Pois bem, conforme constatado no relatório, várias matérias foram suscitadas em sede de Embargos de Declaração, motivo pelo qual, com o intuito de deixar o presente julgamento mais didático, passo a realizar a análise recursal em tópicos, conforme passo a expor a seguir:

1) Da Obscuridade: Sustenta inicialmente que o acórdão embargado seria *ultra- petita*, ante a existência de uma declaração *ex officio* da rescisão contratual;

Pois bem, conforme se pode verificar na própria ação intentada pela parte **LUMIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NELSON LUIZ FEITAL**, trata-se de uma **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL E REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS**, demonstrando que no próprio pedido da ação principal busca-se a rescisão contratual, inexistindo, portanto, qualquer obscuridade neste sentido.

No tocante a alegação de que o acórdão embargado teria dado provimento para declarar rescindido o contrato por culpa da parte autora, sem que houvesse pedido neste sentido, destaco que o C. STJ já decidiu que "*os fundamentos jurídicos apresentados pelas partes não vinculam o juiz. Cabe-lhe aplicar o direito à espécie conforme os fatos e provas trazidas à sua apreciação, mesmo que por fundamento diverso do invocado pelas partes, notadamente diante do princípio do livre convencimento motivado (da mihi factum dabo tibi ius)*" (**REsp n. 2.051.954/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 13/8/2024, DJe de 15/8/2024**), não existindo qualquer obscuridade no julgado embargado, que declarou rescindido o contrato entabulado entre as partes.

2) Da Omissão: Aduz a existência de omissão no tocante ao manifesto interesse da parte em manter o contrato entabulado entre as partes;

O embargante sustenta omissão quanto ao ponto de manifesto interesse da parte em manter o contrato entabulado entre as partes. Entretanto destaco que ficou devidamente mencionado no acórdão embargador que o autor demonstra que não quer dar continuidade ao contrato de compra e venda de imóveis rurais.

Neste sentido, transcrevo trecho do acórdão que demonstra claramente inexistir qualquer omissão: *“Desta forma, tendo em vista que os autores demonstram que não querem dar continuidade ao contrato de compra e venda de imóveis rurais, bem como não existem indícios nos autos de que irão diligenciar quanto a questão atinente a documentação requerida pela compradora, **A RESCISÃO DO CONTRATO É A MEDIDA LEGAL QUE SE IMPÕE (respeitado as cláusulas contratuais supramencionadas)**, caso contrário a empresa **ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** poderia ficar por um período indeterminado nos imóveis rurais, explorando economicamente os mesmos, sem realizar as contraprestações devidas” (fls. ID Num. 25293899 – Pág. 25).*

Este ponto é de extrema relevância, posto que os embargados aduzem a todo momento que buscam a rescisão do contrato, por entenderem que o embargante dispôs de cláusulas contratuais que não estão conseguindo cumprir, o que, de fato, leva a rescisão do negócio jurídico.

Desta forma, o que se pode verificar é a inexistência de omissão do julgado quanto a questão do desfazimento do negócio jurídico entabulado entre as partes, ante a necessidade de manutenção do contrato, tendo em vista que referida questão foi devidamente analisada. **O que o embargante está buscando é combater novamente o mérito do *decisum* que não pode ser realizado na via estreita do recurso de Embargos de Declaração.**

Tal situação se mostra extremamente clara no momento em que os autores **LUMIAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A e NELSON LUIZ FEITAL** ao não quererem mais a continuidade do contrato, ingressaram com a ação de rescisão contratual.

3) Da Omissão e Obscuridade: Após sustenta a existência de omissão e obscuridade, ante a necessária observância das cláusulas contratuais, que asseguram as partes o direito de retenção, até a restituição integral dos valores já adimplidos;

Pois bem, de igual modo ao constante no item anterior, importante observar que não existe qualquer omissão e/ou obscuridade do acórdão embargado quanto a este ponto.

Para melhor dirimir a presente questão, transcrevo trecho do acórdão que demonstrou claramente que as cláusulas contratuais deverão ser obedecidas, tendo em vista que o contrato entabulado não foi tornado nulo, tendo sido apenas rescindido, conforme se pode verificar a seguir (fls. ID Num. 25293899 – Pág. 24):

“Ressalto que este próprio contrato possui cláusula de rescisão contratual, caso ocorra a inobservância de obrigação de qualquer das partes (em especial no atraso da



entrega de documentos e certidões), conforme transcrevo a seguir (fls. ID Num. 11126815 – Pág. 5):

3.2. *Em caso de atraso no fornecimento dos documentos e certidões listados acima, poderá a PROMISSÁRIA COMPRADORA, a seu exclusivo critério, optar entre estender o prazo para os VENDEDORES apresentar-lhe os documentos em questão, ou, extinguir o presente Compromisso de pleno direito, mediante notificação escrita aos PROMITENTES VENDEDORES, hipótese em que será imposta multa contratual ao mesmo, por descumprimento de cláusulas e condições contratuais.*

3.2.1. *No caso de extinção do presente compromisso nos termos do caput anterior a COMPRADORA exigirá dos PROMITENTES VENDEDORES o reembolso dentro do prazo de 10 (dez) dias dos valores recebidos como sinal e princípio de pagamento, bem como todo e qualquer valor Adiantados, devidamente corrigidos monetariamente de acordo com a variação do IGP-M/FGV e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês até sua efetiva devolução, ficando resguardado a PROMISSÁRIA COMPRADORA o direito de retenção da posse dos imóveis até a data do efetivo pagamento dos valores a serem restituídos.*

3.3. *As disposições da Cláusula 3.2 e 3.2.1 também se aplicam à hipótese da COMPRADORA entender, a seu exclusivo critério, que os documentos, certidões de objeto e pé e outros esclarecimentos fornecidos com base na Cláusula 3.1 não são satisfatórios no sentido de comprovar que não há nenhum impedimento à conclusão, validade e eficácia do presente negócio jurídico.”*

Pode-se observar que ficou devidamente consignado no acórdão que o contrato entabulado possui cláusula de rescisão contratual, caso ocorra a inobservância de obrigação de qualquer das partes, em especial no tocante ao atraso da entrega de documentos e certidões, sendo devidamente transcrita a cláusula que informa o direito de retenção da posse dos imóveis até a data do efetivo pagamento dos valores a serem restituídos.

Entretanto, conforme deixei consignado nos autos do **AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 0811864-64.2025.8.14.0000**, o juízo *a quo* deve observar o cumprimento das obrigações contratuais, momento em que foi devidamente informado que não poderia a parte recorrente valer-se de maneira infinita desta cláusula, como forma de continuar na administração do bem imóvel por tempo indeterminado, conforme já decidido pelo C. STJ, no julgamento do **REsp n. 613.387/MG, de relatoria da Ministra Nancy Andrigli**.

- 4) Da Omissão e Obscuridade:** Em outro tópico, aduz existir omissão e obscuridade no tocante a liquidez dos itens “a” e “c” do dispositivo do acórdão embargador, tendo os embargados o entendimento de que estes itens dispensam a instauração de incidente de liquidação da sentença, que se limitará a apurar a indenização das benfeitorias (item b);



Para analisar referido item, importante transcrever o dispositivo do acórdão embargado, *in verbis* (fls. ID Num. 25293899 – Pág. 22):

ASSIM, ante o exposto, ancorado na fundamentação supramencionada, **CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso de Agravo Interno protocolizado por **REGIS SIQUEIRA NEVES e GERALDO GOULART NEVES e CONHEÇO e DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso protocolizado por **ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** para:

- Rescindir o contrato entabulado entre as partes, com o retorno das partes ao estado anterior, o que implica: **a)** as devoluções dos valores pagos pela empresa ELO; **b)** a indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias; **c)** pagamento das multas contratuais pelos autores; e **d)** a reintegração de posse dos autores nos imóveis em litígio, ressaltando que os cumprimentos destas medidas deverão ser realizados em sede de liquidação de sentença;
- Julgar improcedente o pedido de dano material, nas modalidades lucros cessantes e emergentes; e
- Julgar improcedente o pedido de dano moral;

De fato, ao analisar o dispositivo do acórdão embargado pode-se claramente constatar que restou consignado que (1) as devoluções dos valores pagos pela empresa ELO; (2) a indenização pelas benfeitorias úteis e necessárias; (3) o pagamento das multas contratuais pelos autores; e (4) a reintegração de posse dos autores nos imóveis em litígio **deveriam ser cumpridas em sede de liquidação de sentença**.

O embargante sustenta que os itens “a” e “c” dispensam a fase de liquidação de sentença, devendo a mesma se limitar ao item relativo as indenizações pelas benfeitorias úteis e necessárias.

Pois bem, ao analisar novamente os dispositivos do acórdão embargador, constato, de fato, a existência de dois itens que dependem de meros cálculos aritméticos.

Desta forma, entendo estar com razão o embargante neste item, posto que as devoluções dos valores pagos pela empresa ELO e o pagamento das multas contratuais pelos autores dependem da apresentação de cálculos aritméticos necessários para a individualização dos mesmos, que poderão ser impugnados em momento oportuno.

Sobre referida questão, trago julgado do Tribunal da Cidadania:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. LIQUIDAÇÃO POR CÁLCULOS ARITMÉTICOS. OBSERVÂNCIA À COISA JULGADA. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que não admitiu recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça que deu provimento a agravo de instrumento, para afastar a liquidação por arbitramento e determinar a observância da forma de liquidação definida na sentença, conforme os arts. 475-B e 475-J do CPC/1973.

2. O Tribunal de Justiça destacou que a sentença e o acórdão em cumprimento já



havia delimitado a procedência do pedido de indenização conforme os documentos existentes nos autos, tornando possível e adequada a liquidação por cálculos aritméticos, sem necessidade de nova discussão ou perícia, assegurando ao devedor, por outro lado, meios próprios para impugnar eventuais excessos.

3. A decisão de afastar a liquidação por arbitramento e determinar a observância da forma de liquidação definida pela coisa julgada está alinhada à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que preconiza a fidelidade da execução ao título executivo. Incidência da Súmula 83/STJ.

4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

(AREsp n. 1.243.411/SP, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 24/3/2025, DJEN de 31/3/2025.)

Assim, na esteira do precedente do C. STJ, entendo por bem complementar o acórdão embargado, para determinar que a liquidação da sentença dos itens “a” e “c”, sejam realizadas por meio de cálculos aritméticos, sendo assegurado os meios próprios para impugnar eventuais excessos.

No tocante ao item “d”, a saber, reintegração de posse dos autores nos imóveis em litígio, devem as partes cumprir as questões contratuais constantes no tópico anterior.

5) Da Omissão: *Ad argumentandum* sustenta existir omissão quanto a definição do marco temporal para cumprimento da reintegração de posse do imóvel, requerendo a colheita dos frutos pendentes a ocorrer nos próximos 120 (cento e vinte) dias, aduzindo também a necessidade de integração do acórdão para definir que, caso afastado o direito de retenção assegurado pelo contrato, a reintegração deverá ocorrer no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a fim de assegurar que o embargante colha os frutos pendentes;

Neste ponto, entendo inexistir qualquer omissão, obscuridade e/ou contradição no acórdão embargado.

Isto porque ao se proceder a rescisão contratual, com o retorno ao *status quo ante*, **não houve a declaração de nulidade de cláusula contratual**, motivo pelo qual, estariam em vigor as cláusulas decorrentes desta rescisão, já tendo sido as mesmas especificadas na decisão interlocutória proferida nos autos do AI n. 0805414-08.2025.8.14.0000, conforme trecho transcrito a seguir:

Por derradeiro, importante mencionar que o acórdão deste Egrégio Tribunal de Justiça determinou a rescisão do contrato entabulado entre as partes, mencionando dispositivos do próprio contrato, que dentre os quais, consta na **CLÁUSULA 3.2.1** que: “*No caso de extinção do presente compromisso nos termos do caput anterior a COMPRADORA exigirá dos PROMITENTES VENDEDORES o reembolso dentro do prazo de 10 (dez) dias dos valores recebidos como sinal e princípio de pagamento, bem como todo e qualquer valor Adiantados, devidamente corrigidos monetariamente de acordo com a variação do IGP-M/FGV e acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês até sua efetiva devolução, ficando resguardado a PROMISSÁRIA COMPRADORA o direito de*



retenção da posse dos imóveis até a data do efetivo pagamento dos valores a serem restituídos” (fls. ID Num. 138602979 – Pág. 24).

De ressaltar que esta situação fática/jurídica levou este Desembargador a determinar que o cumprimento do acórdão deveria ser realizado em fase de liquidação de sentença, para que o juízo *a quo* analisasse todos os pagamentos realizados e procedesse a reintegração de posse do imóvel, em tudo obedecido o contraditório e a ampla defesa.

Tal situação também restou devidamente evidenciada no item 3 deste julgado, onde referida cláusula também foi devidamente transcrita.

Portanto, a priori, deve o juízo a quo observar o cumprimento destas determinações, não havendo nenhuma cláusula no contrato entabulado entre as partes, que garanta ao embargante um prazo de 120 (cento e vinte) dias, a fim de que possa assegurar que o recorrente colha os frutos pendentes.

6) Do Erro de Premissa: Aduz existir um erro de premissa, ressaltando a necessidade de se imprimir efeitos infringentes, ante a aplicação do princípio da causalidade para a definição do ônus sucumbencial;

No tocante a esta questão, entendo ser de suma importância tecer algumas considerações do acórdão embargado, para ajudar na compreensão de como ocorreu o julgamento dos agravos internos protocolizados pelas partes.

No caso, foi devidamente observado no acórdão embargado, que os autores, após a celebração do contrato, não teriam recebido o valor devido. Constatou-se também que a ré **ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** teria interrompido os pagamentos contratuais, tendo em vista que os imóveis objeto do contrato não estavam regularizados.

Mais adiante foi aduzido que a ré não poderia ficar por um período indeterminado nos imóveis rurais, explorando economicamente os mesmos, sem realizar as contraprestações devidas, motivo pelo qual as partes deveriam retornar ao estado anterior das coisas (*status quo ante*), devendo não só os autores serem reintegrados na posse dos imóveis, como também a recorrente ser indenizada pelos valores já adimplidos no contrato entabulado entre as partes.

Desta forma, o que se verifica é que a parte autora ingressou com a ação de rescisão contratual, tendo em vista que a ré não realizava os pagamentos, mas continuava usufruindo dos imóveis, obtendo os lucros advindo dos mesmos.

Assim, uma vez que os autores ingressaram com a ação de rescisão contratual e tendo o contrato entabulado entre as partes sido rescindido, aplicando o princípio da causalidade, mantenho os termos do acórdão embargado, no tocante ao ônus sucumbencial.

Sobre referido tema, transcrevo julgado do C. STJ, segundo o qual “*consoante a jurisprudência*



desta Corte, a sucumbência é atribuída à luz do princípio da causalidade, o qual impõe a quem deu causa à propositura da ação o dever de arcar com os honorários advocatícios, mesmo ocorrendo a superveniente perda do objeto” (AgInt no AREsp n. 2.356.698/MG, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 29/4/2024, DJe de 2/5/2024).

7) Da Obscuridade: Da definição da extensão do termo “valor imobiliário do imóvel” empregado no acórdão.

Quanto ao valor imobiliário do imóvel, sobre referido tema, destaco não haver qualquer obscuridade, posto que o valor imobiliário do imóvel irá ser o valor deste imóvel constante no contrato entabulado entre as partes.

Sobre o tema, transcrevo julgado do C. STJ, *in verbis*:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. INTERESSE DE AGIR. REQUISITOS DA AÇÃO. OBSERVÂNCIA DA SÚMULA 239/STJ. ALEGADA VIOLAÇÃO DO ART. 113 DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DAS SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. **HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. CRITÉRIO LEGAL DE FIXAÇÃO. ACÓRDÃO RECORRIDO EM HARMONIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ.** AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis, conforme Súmula 239/STJ.

2. Quanto ao alegado comportamento contraditório do comprador, é inviável a análise da suposta violação do art. 113 do Código Civil, com o fim de aferir se houve ofensa ao princípio da boa-fé e abuso nas cláusulas contratuais que visavam resguardar o direito de posse, pois isso demandaria incursão no substrato fático-probatório dos autos, bem como a interpretação de cláusula contratual, o que é vedado no âmbito do recurso especial em observância às Súmulas 5 e 7 do STJ.

3. No tocante ao critério de fixação dos honorários advocatícios sucumbenciais, tendo o Tribunal a quo atribuído o valor do proveito econômico ao valor da causa, após a emenda da petição inicial, decidiu em sintonia com a orientação do Superior Tribunal de Justiça.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.455.245/DF, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 1/7/2024, DJe de 2/8/2024.)

Em referido julgado, no mérito, consta que: “O juiz de primeiro grau, sentenciante, determinou a emenda a inicial para adequar o valor da causa e entendeu que o proveito econômico corresponde ao valor do imóvel[...] Conclui-se que, tendo o Tribunal a quo atribuído o valor do proveito econômico ao valor da causa, após a emenda da petição inicial, no ponto, o julgado se mostra em sintonia com a orientação do Superior Tribunal de Justiça”.



8) Da Omissão: Quanto ao afastamento do preparo do solo e da necessidade de ampliação da indenização para abranger as perdas e danos na forma da Cláusula 11.3, “c” do contrato.

Por derradeiro, destaco inexistir a omissão aduzida, tendo sido o acórdão embargado claro no tocante a impossibilidade de ampliação da indenização.

Para evitar tautologia e demonstrando inexistir omissão no julgado, transcrevo trecho do acórdão sobre referida questão (fls. ID Num. 25293899 – Pág. 29/30), *in verbis*:

“Isto porque “a pretensão da indenização por benfeitorias é decorrência lógica da procedência do pedido de resolução do contrato, cujo resultado prático é o retorno das partes ao estado anterior” (REsp n. 1.791.837/DF, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 17/11/2020, DJe de 19/11/2020.).

Entretanto, importante tecer neste momento algumas considerações quanto as benfeitorias introduzidas pela recorrente, posto que o mesmo requer as indenizações referentes ao preparo do solo, tendo em vista a conversão de grandes áreas de mera pastagem, para o cultivo de soja, requerendo o integral ressarcimento dos valores expendidos nestas áreas, para evitar o enriquecimento ilícito dos autores.

Neste ponto, trago entendimento do Tribunal da Cidadania no sentido de que a preparação do solo para o plantio não caracteriza uma benfeitoria indenizável, conforme julgado transcrito a seguir:

RECURSO ESPECIAL. ARRENDAMENTO RURAL. PREPARAÇÃO DO SOLO PARA PLANTIO. ÔNUS DO ARRENDATÁRIO. BENFEITORIA INDENIZÁVEL NÃO CARACTERIZADA. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. FALTA DE PROVA DO PAGAMENTO EM EXCESSO. INDENIZAÇÃO POR REVOGAÇÃO DE MEDIDA CAUTELAR EFETIVADA. FALTA DE PROVA DO DANO. ÔNUS DO REQUERENTE. INEXISTÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR.

1. Não é benfeitoria indenizável o preparo do solo para viabilizar o plantio, realizado pelo arrendatário na terra arrendada.

2. Sem prova do pagamento a maior, não há que se falar em repetição do indébito.

3. É dever do requerente provar o dano que alegou ter sofrido em virtude de efetivação de medida cautelar posteriormente revogada. Se não o faz, improcede sua pretensão indenizatória.

(REsp n. 794.376/SP, relator Ministro Humberto Gomes de Barros, Terceira Turma, julgado em 13/12/2005, DJ de 13/3/2006, p. 323.)

Assim, somente as benfeitorias úteis e necessárias deverão ser indenizadas (sem integrar a mesma o preparo da terra, até porque o lucro da venda do que for ali plantado englobaria referidas despesas), devendo o valor das benfeitorias serem



apurados em sede de liquidação de sentença.

E seguindo esta mesma linha de pensamento, mantenho o entendimento exarado na decisão monocrática, às **fls. ID Num. 15965805 – Pág. 13**, quando aduzi que:

No tocante a questão da devolução dos valores, o juízo da base assim decidiu: “Com a resolução do contrato, as partes, devem ser restituídas à situação em que se encontravam antes da celebração do negócio, com a devolução do valor pago pelos compradores e observando-se, ainda, a prerrogativa do alienante de reter parte desse numerário para ressarcimento das despesas administrativas, bem como pelo período de ocupação [...] Assim, considerando o valor pago pelo requerido ELO AGRONEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA corresponde ao valor de R\$ 3.827.240,70 (três milhões, oitocentos e vinte e sete mil, duzentos e quarenta reais e setenta centavos), em razão dos pagamentos parciais, bem como a quantia de R\$ 131.349,17 (cento e trinta e um mil, trezentos e quarenta e nove reais e dezessete centavos) a título de gastos comprovados nos autos”.

Entretanto, a recorrente requer que a restituição dos valores seja acrescido dos seguintes montantes: (1) R\$ 694.642,10 (seiscentos e noventa e quatro mil, seiscentos e quarenta e dois reais e dez centavos) referente ao último pagamento das cláusulas contratuais anteriormente à prolação da sentença; (2) 440.738,66 (quatrocentos e quarenta mil, setecentos e trinta e oito reais, e sessenta e seis centavos) referente à parcela de Cédula Rural Hipotecária n. 076- 14/0059-1; e (3) R\$ 253.903,44 (duzentos e cinquenta e três mil, novecentos e três reais e quarenta e quatro centavos) referente à parcela da Cédula Rural Hipotecária n. 076/-14/0038-9.

De fato, conforme verificado no tópico anterior, tendo em vista a rescisão do negócio jurídico, devem as partes retornarem ao “status quo ante”, motivo pelo qual devem ser considerados todos os valores pagos pelo requerido, com a demonstração dos devidos comprovantes, devendo tais comprovações serem realizadas em sede de liquidação de sentença, em respeito ao princípio do contraditório e da ampla defesa”.

Destarte, constata-se inexistir omissão no julgado referente a este ponto, posto que os Embargos de Declaração não prestam a modificar decisão judicial ou rediscutir matéria já devidamente examinada no julgado.

ASSIM, após analisar detidamente todos os pontos trazidos pela empresa embargante e confrontá-los como acórdão embargado, **CONHEÇO** e **ACOLHO PARCIALMENTE** o mesmo, apenas para complementar o dispositivo do julgado, para que conste que as devoluções dos valores pagos pela empresa ELO e o pagamento das multas contratuais pelos autores deverão ser realizadas em sede de liquidação de sentença por cálculos aritméticos, sendo assegurado os meios próprios para impugnar eventuais excessos.

No tocante ao item “d”, a saber, reintegração de posse dos autores nos imóveis em litígio, devem as partes cumprir as questões contratuais já devidamente explicitadas neste julgado.

É como voto.

Belém/PA, 11 de agosto de 2025.

CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO

Desembargador – Relator

Belém, 20/08/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.***.***-18 em 22/08/2025 08:29:50

Número do documento: 25082015404254900000028510069

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25082015404254900000028510069>

Assinado eletronicamente por: CONSTANTINO AUGUSTO GUERREIRO - 20/08/2025 15:40:42