

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## RESCISÃO CONTRATUAL

### DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA — ARRENDAMENTO RURAL - ART. 316/CPC

#### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ... VARA CÍVEL DA COMARCA DE ...., já qualificado, por seu procurador infra-assinado, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, oferecer CONTESTAÇÃO à reconvenção proposta por .... nos autos da Ação de Rescisão de Contrato de Arrendamento Agrícola, cumulada com perdas e danos, o que o faz nos seguintes termos: Pretende o Reconvinte demonstrar a quem coube a iniciativa do descumprimento das cláusulas contratuais. Conforme exposto na inicial, o que se deixou de cumprir foi tão-somente o estipulado na cláusula ....<sup>a</sup> do Contrato, cuja rescisão é o objeto da ação principal. Segundo dispõe o artigo 315 do CPC, cabe a reconvenção, desde que, conexa com a ação principal ou com o fundamento da defesa. Portanto o Reconvinte e seu sócio, devem apenas demonstrar que nada devem, em função do contrato. As demais alegações não passaram de mero expediente tendente a desviar a atenção do objetivo principal da demanda. Assim agindo, tornou inadmissível a reconvenção. Senão vejamos, o que diz o mestre José Frederico Marques, tratando sobre a admissibilidade da reconvenção: "Se é certo que a reconvenção se inspira no princípio da economia processual e se apresenta como de incontestável vantagens para a administração da Justiça, por outro lado, não se deve onerar o autor com demandas contra ele intentadas, tão-só porque, no exercício do 'ius actionis', tomou a iniciativa de invocar a tutela jurisdicional do Estado." (in Manual de Direito Processual Civil - 2ª Vol., pág. 92 - Saraiva, ano 1981). Em momento algum da vigência do contrato, infringiu o arrendador qualquer cláusula. Sua discreta participação em atividades no imóvel em prol dele deveu-se a solicitação dos arrendatários. Foram eles que alegaram não dispor de crédito junto a entidades financeiras, em função de empréstimos já tomados em seu Estado de origem, para a execução de outras lavouras no município de .... Acordaram, também, que esse s débitos seriam liquidados com recursos oriundos da safra. Nem poderia ser diferente, pois os beneficiados diretos desse ato de boa vontade do arrendador foram somente os arrendatários. Pela forma apresentada na Reconvenção, entende-se que o autor da ação principal, possui apenas a área de .... alqueires. Quando, na realidade, possui um total de .... alqueires, ou seja, .... hectares. Tendo, portanto, disponibilidade de .... alqueires (...), para plantar por conta própria ou mesmo cedê-los a terceiros. Com tanta área disponível, não haveria necessidade alguma de ocupar exatamente a área arrendada. Totalmente improcedente a informação trazida aos autos de que o Reconvinte, foi impedido de utilizar o imóvel. Aliás, é o próprio que se desmente, dizendo que conseguiu fazer uma plantação de milho. Tanto não corresponde a verdade a alegação, que o próprio Reconvinte plantou e colheu o milho, após o ingresso em Juízo da Ação de Rescisão de Contrato. Colheita que procedeu sem o menor empecilho por parte do Reconvindo ou de quem quer que seja. Quem plantou e colheu milho, plantaria e colheria soja, feijão, enfim cereais em geral, conforme lhe assegurava a cláusula ....<sup>a</sup> do contrato. Prosseguindo em sua tentativa de desviar o objetivo da demanda, tentar envolver terceiros alheios a lide, citando as autoridades constituídas de ....., como instrumentos de coação. Grave e irresponsável acusação, somente admissível a quem, por má-fé, e sem argumentos de defesa, nega-se a cingir-se ao assunto discutido. Tão grave irresponsável como acusar o advogado do Reconvindo, de exercer coação moral sobre o arrendatário. Não houve nenhum contato entre o Reconvinte e o advogado. Inclusive, as tentativas de cobrança amigável, foram todas exercidas pelo arrendante. Como forma definitiva do abuso do direito de contestar, acusa o arrendante de ter praticado delito contra o patrimônio. Trazer aos autos tão absurda acusação, em plena fase de contestação de uma ação cível, é nã o ter absolutamente nada a reconvir. Também, não se diga que o Reconvinte não tinha conhecimento do modo como deveria proceder, quando o sofreu o suposto ato ilícito.

Deveria ter procedido da mesma forma como fez a Sra. ...., quando o próprio Reconvinte, apossou-se de uma bateadeira de feijão, que constituía objeto de penhora judicial. Ou seja: deveria ter procurado a autoridade policial e registrado queixa, conforme fez ...., e que está perfeitamente demonstrado às fls. ...., da medida cautelar. Quando o autor, na petição da ação principal, referiu-se a