

XIII Edição



# CASO

consolidado

COMPETIÇÃO BRASILEIRA DE ARBITRAGEM E  
MEDIÇÃO EMPRESARIAL CAMARB

Realização



**CAMARB**

CÂMARA DE MEDIAÇÃO  
E ARBITRAGEM EMPRESARIAL - BRASIL

## CASO<sup>1</sup>

1. Bruno e Luana são amigos de longa data, tendo se conhecido no ano de 1990 quando ingressaram juntos no curso de agronomia da Universidade Federal de Vila Rica (“UFVR”), um dos mais tradicionais e renomados centros de formação do país. O amigo e a amiga foram colegas de sala durante toda a faculdade, participaram juntos do programa de iniciação científica e, desde os primeiros períodos, falavam em desenvolver juntos um empreendimento agrícola de plantação de eucalipto.
2. Após a graduação, Bruno, cuja família é proprietária de diversos latifúndios no oeste do Estado de Vila Rica, iniciou um curso de gestão agrícola na Pontifícia Universidade Católica de Vila Rica (“PUC-VR”). Luana, laureada com a Medalha Olegário Caxias por obter a maior média de sua sala, iniciou mestrado em agronomia no prestigioso Instituto de Agropecuária Nacional (“IAN”), propondo-se fazer pesquisas sobre o uso de tecnologia no cultivo de plantas trepadeiras nas áreas de cerrado, a qual foi posteriormente publicada na prestigiosa Revista de Inovação Agrícola.<sup>2</sup>
3. Em julho de 1999, Bruno e Luana se reencontraram na festa anual de ex-alunos da Faculdade de Agronomia da UFVR e reavivaram seu antigo projeto para iniciarem juntos um empreendimento agrícola de plantação de eucalipto.
4. Passadas algumas semanas, após diversas rodadas de negociação e alinhamento, os amigos decidiram colocar em marcha o projeto. Bruno imediatamente sondou a sua tia Lela Mezenga sobre a possibilidade de desenvolver o projeto em terras de sua propriedade, mais especificamente na Fazenda da Correnteza. Além disso, a questionou sobre a possibilidade de celebrar um contrato para fornecimento de matéria-prima para a empresa da qual era diretora e acionista controladora, Cia de Celulose Mezenga e Maia. (“Celulose M&M”), umas das principais companhias do mercado e líder regional no segmento de papeis finos à época.
5. Lela Mezenga não levou adiante negociações envolvendo a Celulose M&M naquele momento, entendendo que a proposta ainda precisava ser amadurecida e que o sobrinho Bruno ainda precisava se provar no ramo da silvicultura antes de fazer negócios com a Celulose M&M. Todavia, a ideia de dar destinação à Fazenda da Correnteza interessou Lela Mezenga.
6. A referida Fazenda da Correnteza havia sido objeto de arrendamento improdutivo por um longo período. Ademais, corria o boato de que o Ministério Público do Estado de Vila Rica planejava mover ação civil pública para compelir as autoridades públicas competentes a acelerar os programas de desapropriação de terras na região, sendo que a região onde a Fazenda da Correnteza se encontrava era cogitada para o desenvolvimento de um grande espaço aberto de artes e cultura rural.
7. As conversas entre Bruno, Luana e Lela Mezenga caminharam em ritmo acelerado. Em dezembro de 1999, Bruno efetuou seu registro como produtor rural – uma exigência da tia para a conclusão

---

<sup>1</sup> Esta é uma obra de ficção e qualquer semelhança com pessoas e fatos reais é mera coincidência.

<sup>2</sup> **Anexo 1** - Capa da Revista e do Artigo.

do contrato – dando início à BACAMASO Agrícola e, após algumas poucas conversas e alinhamentos,<sup>3</sup> foi celebrado “Contrato de Parceria” entre as partes em janeiro de 2000.<sup>4</sup>

8. Após a celebração do contrato, Bruno e Luana iniciaram o desenvolvimento do projeto e cobriram 90 hectares – aproximadamente 75% do terreno da Fazenda – com mudas de eucalipto. Prevendo que o empreendimento somente se tornaria rentável após anos de investimentos, Bruno e Luana decidiram aproveitar os conhecimentos especializados de Luana e plantar uvas viníferas no restante da área, ocupando ao todo 112,8 hectares da Fazenda da Correnteza.
9. Os primeiros anos do projeto foram bastante exitosos. Bruno e Luana conseguiram firmar um contrato duradouro de venda futura do produto dos eucaliptos com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.<sup>5</sup> logo no segundo ano de seu empreendimento. Apesar da Celulose Coração Sertanejo Ltda. se tratar da principal concorrente da Celulose M&M na região, a Lela Mezenga não se opôs ao ajuste naquele momento.
10. O plantio das trepadeiras também foi um grande sucesso. As técnicas implementadas por Luana aumentaram em muito o *yield* médio das safras e produziram frutos de alta qualidade, rendendo aos amigos contratos lucrativos e um fluxo de caixa relevante para o curto prazo do empreendimento após a maturação das parreiras.
11. Em razão do sucesso do projeto, os amigos decidiram aproveitar as novas disposições do Código Civil e transformar o seu empreendimento rural em uma sociedade empresária de responsabilidade limitada. Foi assim que, em maio de 2003, surgiu a BACAMASO Agrícola Ltda. (“BACAMASO”),<sup>6</sup> para quem Bruno transferiu seu antigo registro de produtor rural.
12. Enquanto a plantação de eucalipto ia crescendo e se desenvolvendo em razão dos conhecimentos de Luana, a BACAMASO ganhou notoriedade em círculos enófilos,<sup>7</sup> em razão das técnicas inovadoras aplicadas por Luana e a surpreendente qualidade das suas safras. Como resultado, em 2007 a BACAMASO fechou uma parceria com importante grupo vinícola para a vinificação e distribuição de toda sua produção sob um mesmo rótulo exclusivo, intitulado “Encosta do Araguaia”.
13. No início de 2007, o eucalipto plantado na Fazenda da Correnteza começou a ser colhido e foi logo considerado um dos melhores do Estado de Vila Rica. A fama angariada pela BACAMASO e o grande número de árvores de eucalipto ali plantadas atraiu o interesse de Lela Mezenga e da Celulose M&M, que apresentou uma proposta para comprar o produto das próximas colheitas de eucalipto da BACAMASO, oferecendo o pagamento à vista das próximas 3 colheitas em troca **(i)** de um desconto de 15% no valor global da compra; e **(ii)** da rescisão do contrato que a BACAMASO havia firmado com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.

---

<sup>3</sup> **Anexo 2** – Cadeia de e-mails sobre a celebração do contrato.

<sup>4</sup> **Anexo 3** – Contrato de Parceria.

<sup>5</sup> **Anexo 4** – Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura firmado entre BACAMASO e Celulose Coração Sertanejo Ltda.

<sup>6</sup> **Anexo 5** – Contrato Social da BACAMASO.

<sup>7</sup> **Anexo 6** – Reportagem do Diário de Vila sobre o produto e os prêmios ganhos pela produção de uvas viníferas da BACAMASO.

14. A proposta foi bem recebida e, após diversas rodadas de negociação e a rescisão do contrato com a Celulose Coração Sertanejo Ltda., BACAMASO e Celulose M&M firmaram um “Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura”.<sup>8</sup>
15. Na semana seguinte, a Celulose M&M procurou o Banco de Desenvolvimento do Estado de Vila Rica (“BDVR”) para obter os recursos necessários ao cumprimento do “Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura”. Após analisar os riscos de crédito da operação, o BDVR aceitou financiar o negócio, mas exigiu que Lela Mezenga oferecesse garantias para assegurar o pagamento da dívida, o que foi aceito por Tia Lela Mezenga aceitou as condições oferecidas pelo BDVR.
16. As colheitas subsequentes de eucalipto na Fazenda da Correnteza continuaram a impressionar e a atender às demandas da Celulose M&M, cujas operações cresciam mais e mais na região. Rapidamente, a Celulose M&M se viu forçada a aceitar os fatos: o eucalipto produzido pela BACAMASO tinha melhor qualidade, mas não era fornecido em volume suficiente para atender às demandas Celulose M&M.
17. Desta forma, Lela Mezenga se viu diante de um dilema, já que a BACAMASO não tinha porte suficiente para cobrir a demanda da Celulose M&M, mas os termos do “Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura” impediam a sua resilição unilateral. A única solução viável era celebrar contratos paralelos com outros fornecedores e misturar os insumos da BACAMASO com aqueles advindos de produtores maiores, porém de pior qualidade.
18. A qualidade da celulose obtida a partir desses contratos paralelos foi notada por clientes da Celulose M&M, que gradualmente começaram a romper seus contratos com a companhia em prol de outros fornecedores. As notícias sobre a inconstância da qualidade da celulose da Celulose M&M se espalharam rapidamente no mercado, levando à queda de 50% no seu faturamento entre os anos de 2016 e 2019, o que foi noticiado na imprensa especializada.<sup>9</sup>
19. As notícias sobre a queda na qualidade da celulose da Celulose M&M foram mal-recebidas pelos demais acionistas da companhia, que inclusive começaram a se movimentar visando propor uma ação de responsabilidade contra Lela Mezenga, após tomarem conhecimento de que 3 desses contratos paralelos envolviam partes relacionadas.
20. Pressionada, Lela Mezenga decidiu apaziguar os ânimos dos acionistas minoritários com o anúncio de que renegociaria os termos dos contratos rurais que havia firmado com Bruno, Luana e BACAMASO, de modo a profissionalizar a relação e permitir que a celulose da Celulose M&M voltasse a ser produzida a partir de eucaliptos de alta qualidade e que iria captar recursos no mercado por meio da oferta dos seus imóveis em garantia.
21. Em uma reunião realizada a portas fechadas na sede da Celulose M&M, Lela Mezenga apresentou seu plano de negócios aos acionistas minoritários. Primeiro, a Fazenda da Correnteza seria transferida para a propriedade da Celulose M&M por meio de adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”) e o produto do “Contrato de Parceria” passaria a ser percebido pela companhia. Segundo, o “Contrato de Parceria” seria aditado, passando o plantio de eucalipto a cobrir toda a área da fazenda – o que por sua vez aumentaria a participação da Celulose M&M na

---

<sup>8</sup> **Anexo 7** – Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura firmado entre a BACAMASO e a Celulose M&M.

<sup>9</sup> **Anexo 8** – Reportagem do Diário de Vila sobre a queda do faturamento da Celulose M&M.

colheita do eucalipto. Terceiro, o “Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura” seria renovado, de modo a assegurar um fluxo contínuo de eucalipto à Companhia até o esgotamento do ativo da BACAMASO.

22. Após diversas e desgastantes rodadas de negociação, a BACAMASO, fortemente contrariada, aceitou a remodelação proposta por Celulose M&M, por receio de perder os direitos sobre a Fazenda da Correnteza. Em janeiro de 2020, os novos instrumentos foram assinados, aditando-se o “Contrato de Parceria”<sup>10</sup> e o “Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura”.<sup>11</sup> Além disso, a Celulose M&M celebrou um robusto contrato de financiamento com o BDVR, dando em garantia os seus imóveis, incluindo a Fazenda da Correnteza que foi hipotecada.<sup>12</sup>
23. Pouco após a conclusão das tratativas com a BACAMASO, as relações públicas da Cia de Celulose Mezenga e Maia foram novamente abaladas por 2 matérias jornalísticas circuladas na Gazeta de Vila Rica. Na primeira, a Gazeta de Vila Rica informou ter recebido uma cópia do *business plan* apresentado por Lela Mezenga na reunião que teve com os acionistas da Celulose M&M, o qual explicava sua estratégia de negociação junto à BACAMASO.<sup>13</sup> Na segunda, a Gazeta de Vila Rica circulou uma reportagem investigativa denunciando o uso de mão de obra infantil na Fazenda Rei dos Bovinos, uma das fornecedoras de eucalipto da Companhia. A matéria ainda mencionou que diretores da Celulose M&M estariam cientes das ilegalidades e mesmo assim mantiveram relações com a Fazenda Rei dos Bovinos.
24. A má-reputação proporcionada pelas matérias jornalísticas da Gazeta de Vila Rica aliada aos fortes impactos da pandemia da Covid-19 sobre o faturamento da Celulose M&M levaram a uma situação de crise financeira sem precedentes na sociedade. Em junho de 2020, as finanças da companhia já estavam inteiramente comprometidas.
25. Diante do cenário de crise, Lela Mezenga e seus sócios adotaram diversas medidas de contingência, mas insuficientes para reverter a derrocada financeira. A execução de títulos e negativas do nome da Celulose M&M passaram a ser cada vez mais comuns. A situação chegou a tal ponto que até as parcelas do financiamento passaram a ser inadimplidas pela Celulose M&M, levando o BDVR a executar a hipoteca constituída sobre a Fazenda da Correnteza.
26. Em agosto de 2021, a Fazenda da Correnteza foi levada a leilão público. A BACAMASO participou do leilão, mas seu lance acabou superado pela Imobiliária Admirável Gado Novo S/A (“Gado Novo”), arrematante do imóvel.<sup>14</sup> No mesmo dia, Maria Berdinazzi, filha primogênita do famoso Jeremias e Diretora da Imobiliária Admirável Gado Novo S/A, recebe Bruno e Luana em seu escritório para discutir o futuro do Contrato de Parceria.
27. Durante a reunião, Maria Berdinazzi informou que a Gado Novo, levando em conta estudos de viabilidade econômica realizados pela Consultoria McGreen, não pretendia reaver a posse direta da Fazenda da Correnteza, mas auferir os lucros provenientes da participação na sua exploração do eucalipto. Maria Berdinazzi ainda informou que os advogados da Gado Novo estavam analisando a necessidade de as partes celebrarem um novo “Contrato de Parceria”, haja vista que

---

<sup>10</sup> **Anexo 9** – Aditivo do Contrato de Parceria.

<sup>11</sup> **Anexo 10** - Aditivo do Contrato de Compra e Venda de Colheita Futura.

<sup>12</sup> **Anexo 11** – Certidão de Matrícula da Fazenda Correnteza com o registro da hipoteca.

<sup>13</sup> **Anexo 12** – Reportagem do Diário de Vila Rica sobre o vazamento do *business plan*.

<sup>14</sup> **Anexo 13** – Termo de arrematação da Fazenda da Correnteza.

a companhia não desejava que sua relação comercial com a BACAMASO fosse contaminada por eventuais irregularidades praticadas pela Celulose M&M e por Lela Mezenga em anos anteriores.

28. Após a reunião, diversos desentendimentos começaram a surgir entre a BACAMASO e a Gado Novo. Os embates começam com pequenas discussões sobre as práticas historicamente adotadas na Fazenda da Correnteza, mas passaram a gradualmente escalar em intensidade e frequência. Após poucas semanas de relacionamento, as pequenas arestas existentes entre Bruno e Maria Berdinazzi cederam espaço para a troca de notificações extrajudiciais cada vez mais incisivas. Luana, percebendo que o conflito estava escalando e acreditando que uma solução consensual seria o melhor para todos, tentou de maneira informal promover o diálogo entre Bruno e Maria Berdinazzi, mas não obteve sucesso.
29. Os desentendimentos chegaram ao seu ápice em outubro de 2021, após a Gado Novo notificar a BACAMASO informando ter tomado conhecimento do cultivo de espécimes agrícolas não autorizados no “Contrato de Parceria” e exigindo que o cultivo das uvas viníferas cessasse imediatamente, sob pena de resolução do contrato.<sup>15</sup>
30. Irresignada, a BACAMASO contranotificou a Gado Novo, defendendo que o cultivo de uvas sempre foi conhecido e aceito durante quase 20 anos de relação contratual. Na mesma oportunidade, a BACAMASO informou que a Gado Novo receberia participação superior àquela que lhe seria devida, já que a participação alocada para ela estaria acima dos limites permitidos pelo art. 96, inciso VI, alínea “a”, da Lei nº 4.504/1964, regulamentada pelo Decreto nº 59.566/1966 (“Estatuto da Terra”).<sup>16</sup>
31. Em novembro de 2021, a BACAMASO decidiu apresentar uma Solicitação de Arbitragem perante a CAMARB em face da Gado Novo,<sup>17</sup> com fundamento na cláusula compromissória do “Contrato de Parceria”, alegando que a Gado Novo estaria vinculada às disposições do contrato – incluindo a cláusula compromissória – por ter sucedido a Celulose M&M naquele negócio jurídico.
32. Em suma, a BACAMASO pretende seja **(i)** declarada a nulidade da cláusula de participação nos frutos de parceria agrícola, reduzindo-a aos percentuais fixados no Estatuto da Terra e condenando a Gado Novo a ressarcir os valores pagos a maior pela BACAMASO e **(ii)** declarado o direito da BACAMASO de continuar explorando o cultivo de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza.
33. A Solicitação de Arbitragem foi entregue à CAMARB por correio em 04 de novembro de 2021. Logo no dia seguinte, a Secretaria da CAMARB constatou não haver qualquer comprovante de pagamento da Taxa de Registro determinada pelo item 3.2 do Regulamento de Arbitragem e enviou um *e-mail* ao endereço eletrônico do procurador signatário da Solicitação com instruções para seu recolhimento.
34. Passados alguns dias sem confirmação de recebimento do *e-mail*, a Secretaria da CAMARB enviou correspondência ao endereço remetente da Solicitação, bem como novo *e-mail* fixando prazo de 10 dias para o recolhimento da Taxa de Registro, sob pena de arquivamento, nos termos dos itens

---

<sup>15</sup> **Anexo 14** – Notificação extrajudicial enviada pela Imobiliária Admirável Gado Novo S/A à BACAMASO.

<sup>16</sup> **Anexo 15** – Contranotificação extrajudicial enviada pela BACAMASO à Imobiliária Admirável Gado Novo S/A.

<sup>17</sup> **Anexo 16** – Solicitação de Arbitragem da BACAMASO.

2.3, 2.4 (b) e 3.3 do Regulamento de Arbitragem. No último dia do prazo, os advogados da BACAMASO acusaram recebimento dos *e-mails* e enviaram o comprovante de pagamento da Taxa de Registro.<sup>18</sup>

35. Após confirmar o recebimento dos valores, a Secretaria da CAMARB enviou a devida notificação à Gado Novo para que se manifestasse sobre a Solicitação de Arbitragem apresentada. A correspondência foi encaminhada para o endereço da parte requerida indicado na própria Solicitação de Arbitragem. Todavia, em 15 de dezembro de 2021, o aviso de recebimento da notificação retornou à Secretaria da CAMARB acusando que Gado Novo não estaria sediada naquele endereço.
36. No mesmo dia, a Secretaria da CAMARB recebeu um *e-mail* de Maria Berdinazzi, no qual informou que uma notificação enviada pela Câmara foi entregue em seu escritório pessoal (onde ocorreu a primeira reunião com Luana e Bruno) endereçada à Gado Novo. Maria Berdinazzi também registrou que não mais integra a diretoria da Gado Novo, tendo dela se desligado em 31 de novembro de 2021, após desentendimento com o controlador da companhia.<sup>19</sup> Em vista do *e-mail* de Maria Berdinazzi, a Secretaria da CAMARB abriu novo prazo de manifestação para que a BACAMASO informasse o endereço correto da parte Requerida.
37. A BACAMASO atendeu ao prazo quase 1 semana após o seu termo final e a Secretaria da CAMARB então enviou a notificação de arbitragem para o novo endereço que lhe foi indicado. Entretanto, o aviso de recebimento novamente retornou negativo, desta vez indicando que a Gado Novo A transferiu sua sede para outro endereço. Após nova abertura de prazo e depois de buscas pelos registros sociais da Gado Novo, a BACAMASO comunicou o novo endereço da parte Requerida para a Secretaria da CAMARB, que por sua vez, tornou a enviar-lhe a notificação de arbitragem.
38. Finalmente, a notificação de arbitragem foi de fato entregue em 1º de abril de 2022. Em 07 de abril de 2022, a Gado Novo apresentou a sua Resposta à Solicitação de Arbitragem,<sup>20</sup> na qual sustentou **(i)** não estar vinculada à cláusula compromissória constante do “Contrato de Parceria”, **(ii)** que a pretensão de cobrança dos valores já pagos pela BACAMASO estariam prescritos e não comportariam repetição, **(iii)** que não caberia a revisão da quota de participação da proprietária das terras ajustada e **(iv)** que o cultivo das uvas viníferas violaria os termos do “Contrato de Parceria” e, portanto, não deveria ser admitido.
39. O Tribunal Arbitral foi constituído nas semanas subsequentes e, em 1º de junho de 2022, foi firmado o Termo de Arbitragem,<sup>21</sup> no qual ficou determinado que as partes submeterão Memoriais Escritos até 19 de agosto de 2022 sobre os 04 pontos controvertidos fixados:
- (i)** A Gado Novo está vinculada à cláusula compromissória do “Contrato de Parceria”? O Tribunal Arbitral tem jurisdição sobre o caso?

---

<sup>18</sup> **Anexo 17** – Cadeia de *e-mails* enviados pela Secretaria da CAMARB aos advogados da BACAMASO.

<sup>19</sup> **Anexo 18** – *E-mail* enviado por Maria Berdinazzi à Secretaria da CAMARB.

<sup>20</sup> **Anexo 19** – Resposta à Solicitação de Arbitragem.

<sup>21</sup> **Anexo 20** – Termo de Arbitragem.

- (ii) A pretensão de reembolso dos valores pagos pela BACAMASO a título de participação nos frutos da Fazenda da Correnteza está prescrita?
  - (iii) É devida a revisão da quota de participação da proprietária das terras sobre os frutos no “Contrato de Parceria” para os limites previstos no art. 96, inciso VI, alínea “a”, do Estatuto da Terra?
  - (iv) A BACAMASO tem o direito de seguir cultivando uvas viníferas na Fazenda da Correnteza?
40. Concomitantemente ao trâmite do processo arbitral, as Partes acordaram em dar início ao processo de Mediação perante a CAMARB e firmaram Termo de Mediação<sup>22</sup> em 19 de agosto de 2022 ficou combinado que somente os itens (iii) e (iv) indicados no parágrafo antecedente serão objeto do procedimento de mediação.

\* \* \*

---

<sup>22</sup> **Anexo 21** - Contrato de Mediação.



**ANEXO 1**

---

ISSN – 00000001

**REVISTA DE INOVAÇÃO AGRÍCOLA** 

**Instituto de Agropecuária Nacional - IAN**

---

v.2.n3 jul-dez. 1998

**Programa de Pesquisas em Agronomia**

---

**LUANA DA LUZ**

**A TECNOLOGIA NO CULTIVO DE PLANTAS ESCANDENTES NO CERRADO:  
UMA ALTERNATIVA PARA O DESENVOLVIMENTO DA AGRICULTURA**



**CAPITAL NACIONAL, 1998**

## ANEXO 2

De: [bruno\\_mz@gomail.com](mailto:bruno_mz@gomail.com)

Para: [boiafria\\_luana@yuhoo.com](mailto:boiafria_luana@yuhoo.com)

Data: 13/01/2000

Assunto: Contrato de arrendamento rural

Bom dia, Luana! Tudo certinho?

Conforme combinamos, segue anexa minuta de contrato de arrendamento rural que encontrei na internet para validação. Como é um negócio familiar com a minha tia Lela, acho que podemos deixar o documento bem simples.

Incluí aquela cláusula que conversamos colocando o prazo de vigência do contrato para daqui a 3 colheitas e fiz o restante das modificações que tínhamos falado anteriormente.

Com o seu ok, eu te envio as três vias para assinatura, já com a minha parte devidamente rubricada.

Abraços de seu amigo,

Bruno.

De: [boiafria\\_luana@yuhoo.com](mailto:boiafria_luana@yuhoo.com)

Para: [bruno\\_mz@gomail.com](mailto:bruno_mz@gomail.com)

Data: 13/01/2000

Assunto: Re: Contrato de arrendamento rural

Oi, Bruno, tudo ótimo, e contigo?

Dei uma olhada no contrato e achei que estava ok! Pode me enviar para assinatura.

Estou animada para começarmos nosso empreendimento!

Beijos,

Luana

### **ANEXO 3**

#### CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA

De um lado, como PARCEIRO-OUTORGADO, BRUNO, (*omissis*).

De outro lado, como PARCEIRA-OUTORGANTE, LELA MEZENGA (*omissis*).

Celebram, de maneira justa e acordada, o presente **CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA**, ficando desde já aceito pelas cláusulas abaixo descritas.

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO**

A Parceira-Outorgante, legítimo proprietário, a justo título, e possuidor de um imóvel rural denominado FAZENDA DA CORRENTEZA (*omissis*) entrega-o na data de assinatura deste instrumento ao Parceiro-Outorgado e conjunto familiar, sob sua responsabilidade exclusiva, para nele plantar exclusivamente as lavouras de Eucalipto, compreendendo o preparo do solo, plantio, tratos culturais, combate a pragas e ervas invasoras, colheita e demais preparos que se fizerem necessários para o uso da terra.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO**

O presente contrato terá vigência de 21 (vinte e um) anos, equivalente a 3 (três) colheitas a começar no dia da sua celebração.

Parágrafo único. Estando a lavoura ou parte dela por colher na data de término deste contrato, o prazo se prorrogará, automaticamente, pelo tempo necessário à conclusão da colheita.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - PARTILHA DA SAFRA**

Convencionam as partes a partilha da produção agrícola resultante da parceria ora contratada, pelos seguintes percentuais:

- a) caberá à Parceira-Outorgante a quota de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) do produto da cultura de Eucalipto a ser cultivado a área objeto deste contrato. A partilha efetuar-se-á na FAZENDA DA CORRENTEZA devendo o Parceiro-Outorgado comunicar com antecedência a Parceira-Outorgante a data em que terá início a colheita, ficando facultado a esta última acompanhar pessoalmente os trabalhos ou designar preposto para tanto.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DESPESAS DE CUSTEIO**

As despesas de custeio, tais como, preparo, gradagem, correção e conservação do solo, sementes, plantio, adubação, tratos culturais, defensivos agrícolas, defensivos, inseticidas, insumos diversos, colheita etc., serão de responsabilidade exclusiva do Parceiro-Outorgado.

Parágrafo único. O Parceiro-Outorgado poderá obter financiamento para o cultivo, oferecendo em garantia a parte que lhe caberá na safra futura, ficando vedada a constituição de garantia sobre o imóvel e sobre a parte da safra que couber ao parceiro outorgante sem a prévia e expressa anuência deste.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES E OBRIGAÇÕES**

5.1 À Parceira-Outorgante assiste o direito de vistoriar toda a lavoura, a qualquer tempo, até a conclusão da colheita, armazenamento e partilha.

5.2. Os danos causados por negligência ou outra modalidade de culpa, serão imputáveis à parte faltosa, inclusive em caso de utilização indevida da terra com outras culturas. Se os prejuízos decorrerem de força maior ou de caso fortuito, ambos os contratantes deverão suportar os riscos que advierem.

5.3. Ao Parceiro-Outorgado é vedado, a qualquer título, a transferência ou cessão, parcial ou total, do presente contrato, salvo expressa anuência do Parceiro Outorgante.

5.4. O Parceiro-Outorgado não responderá pelos encargos fiscais incidentes sobre o imóvel, mas responderá por aqueles devidos sobre a parcela da produção que lhe couber.

5.5. O Parceiro-Outorgado compromete-se em conservar os recursos naturais existentes na propriedade, tais como pomares, florestas naturais, nascentes, rios, podendo consumir os frutos.

#### **CLÁUSULA SEXTA - RESCISÃO, MODIFICAÇÃO E VIGÊNCIA**

6.1. O presente contrato ficará rescindido nos seguintes casos:

- a) inadimplemento contratual por qualquer das partes;
- b) inaptidão do Parceiro-Outorgado no trato do cultivo objeto deste contrato;
- c) acontecimento natural que venha a danificar toda a lavoura.

6.2. O presente contrato continuará em pleno vigor em todos os seus efeitos, até o prazo fixado na cláusula segunda, mesmo em caso de alienação do imóvel, sub-rogando-se, nesse caso, o adquirente nos direitos e deveres do alienante.

6.3. Nenhuma alteração a qualquer dos termos e condições estabelecidos neste Contrato será válida, a menos que seja feita por escrito e assinada por cada uma das Partes.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA - PENALIDADE**

A parte que infringir qualquer cláusula do presente contrato pagará à outra a multa irredutível e não compensatória de R\$ (OMISSIS), sem prejuízo da rescisão contratual e do ressarcimento por perdas e danos.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DEVOLUÇÃO DA TERRA**

Exaurido o prazo fixado na cláusula segunda, sem que ocorra renovação, o Parceiro-Outorgado restituirá o imóvel, imediatamente, independentemente de aviso ou notificação, em perfeito estado de conservação, indenizando a Parceira-Outorgante por qualquer dano que porventura tenha ocorrido.

Parágrafo único: As bases para eventual renovação do presente contrato serão negociadas entre as partes em tempo oportuno.

#### **CLÁUSULA NONA - ANEXOS**

As partes declaram haver lido e concordado com os seguintes dispositivos legais, regras essenciais para este acordo:

-Artigos 92, 93, 94 e 96 da Lei nº 5.504 de 1964 (Estatuto da Terra);

-Artigo 13 do Decreto nº 59.566, de 1966.


#### **CLÁUSULA DÉCIMA - FORO**

Elegem as partes o foro da comarca da FAZENDA DA CORRENTEZA para dirimir qualquer demanda originária deste contrato, com renúncia de qualquer outro.

E por estarem as partes acordes, firmam o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas, obrigando-se a fielmente cumprir, por si e seus sucessores, tudo quanto aqui convencionaram.

Beagá/VR, 12 de janeiro de 2000.

  
PARCEIRO-OUTORGADO  
Bruno Mezenga

  
PARCEIRO-OUTORGANTE  
Lela Mezenga

TESTEMUNHAS:  
(*Omissis*)

## ANEXO 4

### CONTRATO DE COMPRA E VENDA FUTURA DO PRODUTO DO EUCALIPTO

Pelo presente Instrumento Particular, e na melhor forma de Direito, os doravante denominados em conjunto “VENDEDORES”:

- 1) **Bruno Mezenga**, (*omissis*);
- 2) **Luana da Luz**, (*omissis*);

de outro lado, a denominada “COMPRADORA”

- 3) **Celulose Coração Sertanejo Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, (*omissis*), neste ato representada por seus Administradores, na forma do seu Contrato Social.

Sendo os Vendedores e a Compradora doravante denominadas, em conjunto “Partes” e, individualmente, “Parte”,

#### **CONSIDERANDO QUE:**

- A. Os Vendedores são produtores rurais, que desenvolvem em conjunto a atividade agrícola por meio da exploração da Bacamaso Agrícola;
- B. Os Vendedores realizam o plantio, colheita, extração e produção de eucalipto no terreno denominado “Fazenda da Correnteza”, conforme Contrato de Parceria celebrado em 14 de janeiro de 2000.
- C. A Compradora é pessoa jurídica de direito privado atuante no segmento de processamento de papéis finos.

RESOLVEM, as Partes, por si, justo e acordado, assinar o presente Contrato de Compra e Venda Futura do Produto do Eucalipto, doravante denominado simplesmente “Contrato”, que se obrigam entre si, seus herdeiros e sucessores, segundo a legislação atinente à matéria e pelas seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO**

1.1. O presente contrato tem por objeto a compra e venda de tora de *eucalyptus grandis* (“eucalipto”), de, no mínimo, 35 cm (trinta e cinco centímetros) de diâmetro na medição com casca, no comprimento de, pelo menos, 2,5m (dois metros e meio), a serem extraídas de uma área de 90 hectares da Fazenda da Correnteza.

1.2. Os Vendedores garantem à Compradora o fornecimento, e a Compradora garante a aquisição e o recebimento de 4.500 mst (quatro mil e quinhentos metros estéreos), por colheita, nas especificações supracitadas.

Parágrafo Primeiro: A retirada do eucalipto se dará mediante a entrega mensal de carregamentos de igual quantidade, durante toda a extensão da duração do Contrato.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA: DO PREÇO.**

2.1. Fica ajustado o preço de R\$32,00 (trinta e dois reais) por hectare estéreo de celulose, colocado no caminhão da COMPRADORA.

*(Omissis)*

#### **CLÁUSULA QUINTA: CUSTOS OPERACIONAIS**

5.1. Correrão por conta da VENDEDOR as despesas de corte, estaleiragem e carregamento das toras de eucalipto e as despesas de transporte correrão por conta da COMPRADORA.

5.2. A COMPRADORA se responsabilizará pelos prejuízos que seus prepostos causarem nas dependências dos VENDEDORES, bem como pela limpeza dos cascalhos deixados no Pátio dos VENDEDORES.

#### **CLÁUSULA SEXTA: PRAZO DE VIGÊNCIA**

6.1. Este Contrato vigorará pelo período de 3 (três) colheitas, equivalente aproximadamente a 21 (vinte e um) anos, contados a partir da data de sua assinatura, quando, então, se houver interesse das Partes, poderá ter sua vigência prorrogada, mediante a formalização de Aditivo.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA: INADIMPLENTO, RESCISÃO E PENALIDADES**

7.1. Serão aplicadas penalidades à Parte inadimplente em caso de atraso no pagamento mensal das prestações contratuais ou rescisão do Contrato.

7.2. O atraso no pagamento das prestações mensais ensejará o pagamento, pela COMPRADORA, de penalidade correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da prestação devida, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, e correção monetária pela média INPC, desde a data do inadimplemento.

7.3. O atraso na entrega das prestações mensais ou em caso de a quantidade de eucalipto depositada no pátio dos VENDEDORES for inferior ao contratado mensalmente, poderá resultar, a exclusivo critério da COMPRADORA, uma penalidade aos VENDEDORES equivalente a 0,1% (um por cento) do valor total do contrato por dia de atraso.

7.4. Caso qualquer uma das partes dê causa para a extinção antecipada do presente Contrato, a Parte que der causa ficará obrigada a pagar multa equivalente a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), reduzida proporcionalmente a cada colheita.

*(OMISSIS)*

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo, que também o assinam.

Fazenda da Correnteza/VR, 12 de janeiro de 2002.

B Mezenga

**BRUNO MEZENGA**

**VENDEDOR**

Luana da Luz

**LUANA DA LUZ**

**VENDEDORA**

Marieta do Araguaia

**CELULOSE CORAÇÃO SERTANEJO LTDA.**

**COMPRADORA**

**TESTEMUNHAS:**

*(omissis)*



## ANEXO 5

### **BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**

#### **CONTRATO SOCIAL**

[omissis]

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO NOME EMPRESARIAL E SEDE**

A sociedade será denominada como **BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**, com sede à R. das Águas Claras, n. 52, Bairro do Picapau, CEP: 12345-670, Cidade de Vila Rica/VR.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO SOCIAL**

A sociedade tem por objeto o cultivo de eucaliptos (CNAE 210101).

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO CAPITAL SOCIAL**

O capital social é de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), dividido em 50.000 (cinquenta mil) quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalmente subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, pelos sócios, nos termos seguintes:

| <b>Sócio(a)</b> | <b>Quotas</b> | <b>Percentual</b> | <b>Valor em R\$</b> |
|-----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| BRUNO           | 25.000        | 50%               | R\$ 25.000,00       |
| LUANA           | 25.000        | 50%               | R\$ 25.000,00       |
| Total           | 50.000        | 100%              | R\$ 50.000,00       |

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA RESPONSABILIDADE DOS SÓCIOS**

A responsabilidade de cada sócio se restringe ao valor das suas quotas, havendo, contudo, a responsabilidade solidária entre os sócios pela integralização do capital social, nos termos do que dispõe o art. 1.052 do Código Civil (Lei n. 10.406/2002).

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA**

As quotas são indivisíveis e não poderão ser transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio(a), a quem fica assegurado(a), em igualdade de condições e preço de direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão, a alteração contratual pertinente, em conformidade com a disposição dos arts. 1.056 e 1.057 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE**

A administração da sociedade caberá a ambos os sócios, em conjunto, que terão os poderes e atribuições de administrador, estando autorizado o uso do nome empresarial, vedado, contudo, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações, seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens móveis ou imóveis da sociedade, sem a autorização do(a) outro(a) sócio(a), nos termos dos arts. 1.013 e 1.015 do Código Civil.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO INÍCIO DAS ATIVIDADES E DURAÇÃO DA SOCIEDADE**

As atividades da sociedade terão início na data de assinatura do presente ato constitutivo e seu prazo de duração é indeterminado.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO EXERCÍCIO SOCIAL**

O término do exercício social se dará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão prestadas as contas justificadas da administração da sociedade, com a respectiva elaboração de inventário, balanço patrimonial e do resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção das suas quotas, os lucros ou perdas apurados.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Nos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, devem os sócios deliberar sobre as contas e, quando for o caso, designar administrador(es).

### **CLÁUSULA NONA – DO PRO LABORE**

Poderão os sócios, em comum acordo, fixar um valor mensal para ser retirado a título de pró-labore pelos administradores, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA ABERTURA DE FILIAIS**

A sociedade poderá abrir ou fechar filiar ou outra dependência, a qualquer tempo, mediante a alteração contratual assinada por todos os sócios.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FALECIMENTO DO SÓCIO(A)**

Havendo o falecimento de qualquer dos sócios, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores ou sócio(a) remanescente. Não sendo possível ou inexistindo interesse do sócio(a) remanescente, os valor referente aos haveres será apurado e liquidado de acordo com a situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificada em balanço levantado especialmente para esse propósito.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** O mesmo procedimento será adotado em outros casos nos quais a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DOS CASOS OMISSOS**

Os casos omissos no presente contrato serão resolvidos pelos sócios em consenso e com observância às disposições do Código Civil (Lei n. 10.406/2002).

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO DESIMPEDIMENTO**

O(s) Administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, que não está(ão) impedido(s) de exercer(em) a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar(em) sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o

sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade (art. 1.011, §1º, Código Civil).

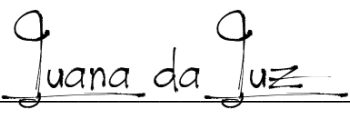
#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO**

Fica eleito o foro de Vila Rica/VR para a solução de litígios oriundos do presente contrato.

E, estando os sócios justos e acordados, assinam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual conteúdo e para o mesmo efeito, na presença de testemunhas.

Vila Rica/VR, 04 de maio de 2003.

  
\_\_\_\_\_  
**BRUNO**

  
\_\_\_\_\_  
**LUANA**

#### **Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
(*omissis*)

\_\_\_\_\_  
(*omissis*)

Fazenda da Correnteza/VR, 12 de janeiro de 2002.

## ANEXO 6

---

# Vinho de Qualidade

UM DOS MELHORES VINHOS DO  
BRASIL ESTÁ AQUI NO ESTADO DE  
VILA RICA, VOCÊ SABIA?



*Vinho Encosta do Araguaia é premiado em feira nacional*

Os brasileiros serão presenteados com duas safras diferentes este ano. As uvas viníferas precoces, que foram colhidas entre dezembro e janeiro, têm tanta ou mais qualidade que aquelas do ano passado, conhecida como a “Safrada das Safras”, graças às novas técnicas de plantio na região.

Nossa região ganhou notoriedade nos últimos anos entre os mais seletos círculos enófilos. Tal sucesso é resultado da altíssima qualidade das safras, fruto da aplicação de técnicas inovadoras da BACAMASO Agrícola LTDA no plantio de uvas viníferas, que levou à premiação do “Encosta do Araguaia” branco safra 2003 e 2005

## ANEXO 7

### **Contrato Condicionado de Compra e Venda de Colheita Futura.**

#### **CONTRATO PARTICULAR CONDICIONADO DE COMPRA E VENDA DE COLHEITA FUTURA que entre si celebram, de um lado, BACAMASO AGRÍCOLA LTDA., e de outro, CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA**

**BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, doravante denominada simplesmente ("BACAMASO" ou "VENDEDORA"), com sede à (*omissis*), neste ato representada pelos seus Administradores, que ao final assinam, na forma de seu Contrato Social, e, **CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA**, pessoa jurídica de direito privado, doravante denominada simplesmente ("CELULOSE M&M" ou "COMPRADORA"), com sede à (*omissis*), neste ato representada pelos seus Diretores, que ao final assinam, na forma de seu Estatuto Social

Sendo a Vendedora, Compradora e Interveniente Anuente doravante denominadas em conjunto, "Partes" e, individualmente, "Parte",

Têm entre si, justo e acertado, que se obrigam entre si, seus herdeiros e sucessores, segundo a legislação atinente à matéria e pelas seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO**

**1.1.** O presente Contrato tem por objeto a compra e venda das próximas 04 (quatro) colheitas de tora de *eucalyptus grandis* ("eucalipto"), de, no mínimo, 35 cm (trinta e cinco centímetros) de diâmetro, na medição com casca, no comprimento de, pelo menos, 2,5m (dois metros e meio), a serem extraídas de uma área de 90 hectares da "Fazenda da Correnteza", equivalente à importância de R\$873.000 (oitocentos e setenta e trinta mil reais).

**1.2.** A VENDEDORA garante à Compradora o fornecimento, e a COMPRADORA garante a aquisição e o recebimento de 7.200 mst (setecentos e duzentos metros estéreos), por colheita, nas especificações supracitadas.

**1.2.1.** Em caso de abate de quantias de outras, não contempladas acima, não serão cobrados valores adicionais pela VENDEDORA.

**1.3.** A proposta de pagamento à vista das próximas colheitas será em troca de (i) desconto de 15% no valor global da compra; e (ii) da rescisão do contrato atualmente existente a firmado pela VENDEDORA com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DA CONDICIONANTE**

**2.1.** Fica condicionada a execução do presente Contrato à obtenção, pela COMPRADORA, de financiamento bancário ou seguro garantia, em instituição financeira pública ou privada, de modo a salvaguardar o pagamento das obrigações assumidas neste Contrato

**2.2.** Em razão da celebração do presente Contrato, a VENDEDORA fica obrigada a resilir o "Contrato de Compra e Venda Futura do Produto do Eucalipto", celebrado com a empresa Celulose Coração Sertanejo Ltda., em 14 de janeiro de 2002, devendo a COMPRADORA se arcar integralmente com todo e qualquer custo que a VENDEDORA porventura incorrer em razão da rescisão antecipada daquele instrumento.

**2.3.** Na impossibilidade de obtenção da garantia prevista na Cláusula 2.1 e da efetivação da rescisão prevista na Cláusula 2.2, fica estabelecido que o presente Contrato não produzirá efeitos, ficando resolvido em razão da não implementação da condição ora estabelecida.

## **CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO DO EUCALIPTO**

**3.1.** Fica ajustado o preço de R\$46,00 (quarenta e seis) por metro estéreo de celulose, colocado no caminhão da COMPRADORA.

**3.2.** Os valores contratados são levados em consideração o preço médio de mercado, nacional, e o valor final é considerando o desconto previsto na Cláusula 1.3.

**3.3.** O pagamento do valor total do contrato deverá ser efetuado à vista, no momento do cumprimento pela COMPRADORA da condicionante prevista na Cláusula 2.1, mediante a emissão de Nota Fiscal pela VENDEDORA.

## **CLÁUSULA QUARTA: DAS CONDIÇÕES DE TRANSPORTE DA MERCADORIA**

**(OMISSIS)**

## **CLÁUSULA QUINTA: INADIMPLEMENTO, RESCISÃO E PENALIDADES**

**5.1.** Serão aplicadas penalidades à Parte inadimplente em caso de atraso no pagamento mensal das prestações contratuais ou rescisão do Contrato.

**5.2.** O atraso no pagamento do valor do contrato pela COMPRADORA, importará em penalidade correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, e correção monetária pela média INPC, desde a data do inadimplemento.

**5.3.** Caso o atraso no pagamento das prestações contratuais ultrapasse o prazo de 60 (sessenta) dias, ou ocorra o inadimplemento substancial do Contrato, por qualquer das Partes, a Parte adimplente poderá rescindir o Contrato, mediante o simples envio de notificação por escrito à Parte inadimplente.

**5.4.** Este Contrato poderá ser rescindido de pleno direito e independentemente de interpelação judicial, bastando que uma das partes notifique a outra, se ocorrer uma das seguintes hipóteses:

**5.5.** Suspensão, por autoridade competente, do serviço ou da atividade, por culpa de qualquer uma das Partes;

**5.5.1.** Por falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou concordata de qualquer uma das Partes;

**5.5.2.** Superveniência de incapacidade técnica ou financeira devidamente comprovada;

**5.5.3.** Cessão ou transferência a terceiros, total ou parcialmente, de ônus ou responsabilidade deste Contrato, sem autorização prévia e escrita da outra Parte.

**5.6.** Na hipótese de rescisão do presente Contrato por qualquer motivo, a Parte interessada deverá, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, notificar a outra pela rescisão e a Parte que der causa ficará obrigada a pagar multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor remanescente do Contrato.

**(OMISSIS)**

E assim, por estarem certas e ajustadas, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Beagá, Vila Rica, 20 de julho de 2007.

*B Mezenga*  
**BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**  
VENDEDORA

*Lela Mezenga*  
**CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA**  
COMPRADORA

\_\_\_\_\_*(omissis)*\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA (1)  
Nome: *(omissis)*  
CPF: *(omissis)*

\_\_\_\_\_*(omissis)*\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA (2)  
Nome: *(omissis)*  
CPF: *(omissis)*



# DIÁRIO DA VILA

15 de abril de 2019

ECONOMIA

caderno 01

## Qualidade da celulose faz líder regional do segmento de papéis finos ter seu faturamento 50% reduzido



A Cia de Celulose Mezenga e Maia (Celulose M&M), antes líder de mercado no segmento de papéis finos e uma das principais companhias do mercado, agora vive momento conturbado.

A perda da liderança no mercado deve-se ao fato da qualidade da celulose comercializada, segundo especialistas, há mistura de celulose de origens diversas, o que prejudica a qualidade do material.

Os clientes perceberam a mudança no padrão de qualidade (antes de padrão elevado) e romperam gradualmente contratos com a Celulose M&M. Devido à perda de clientela, entre os anos de 2016 e 2019, a companhia teve seu faturamento reduzido em 50%, fato que incomodou seus acionistas.

An advertisement banner for 'NOVO ZACARIAS MOCÓ' shoes. On the left, there is a pair of white sneakers with black laces. To the right of the shoes, the text '50% OFF' is displayed in a white circle. Further right, the brand name 'NOVO ZACARIAS MOCÓ' is written in large, bold, white letters on a blue background. To the right of the brand name, the website 'www.calcadosbacamaso.com' is listed. At the bottom right, there is a yellow button with the text 'COMPRE AGORA'.

## ANEXO 9

### **ADITIVO AO CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA**

Pelo presente instrumento particular de Aditivo ao Contrato de Parceria, doravante denominado apenas ADITIVO, as partes, de um lado, Cia de Celulose Mezenga e Maia (“Celulose M&M”), neste ato representada por sua diretora e controladora, Lela Mezenga, e de outro lado BACAMASO Agrícola Ltda. (“Bacamaso”), representada por Bruno e Luana.

#### **1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO**

1.1. O presente Termo Aditivo tem por objeto a modificação no “Contrato de Parceria”, segundo as disposições estabelecidas no presente Aditivo.

1.2. Fica desde já reconhecida e anuída por ambas as partes a cessão da posição contratual da Parceira-Outorgante para a Celulose M&M e do Parceiro-Outorgado para a Bacamaso.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRORROGAÇÃO DO PRAZO**

2.1 Em razão da aproximação do fim do prazo estabelecido e da redução do ciclo de colheita do Eucalipto objeto do presente Contrato, as partes decidem prorrogar o prazo por mais 18 anos, equivalente aproximadamente a mais 3 colheitas, prazo esse que só será contado a partir do fim da próxima colheita.

#### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALTERAÇÃO DOS VALORES DA PARCERIA**

3.1. As Partes estabelecem alterar as condições estabelecidas para a partilha da safra e valores da parceria. Desta forma a “CLÁUSULA TERCEIRA - PARTILHA DA SAFRA” passa a ter a seguinte redação:

##### ***“CLÁUSULA TERCEIRA - PARTILHA DA SAFRA***

*Convencionam as partes a partilha da produção agrícola resultante da parceria ora contratada, pelos seguintes percentuais:*

*a) caberá à Parceira-Outorgante a quota de 45% (quarente e cinco por cento) do produtor da cultura de Eucalipto a ser cultivado a área objeto deste contrato. A partilha efetuar-se-á na FAZENDA DA CORRENTEZA devendo o Parceiro-Outorgado comunicar com antecedência a Parceira-Outorgante a data em que terá início a colheita, ficando facultado a esta última acompanhar pessoalmente os trabalhos ou designar preposto para tanto.”*

*Parágrafo Único. O Parceiro-Outorgado declara, com efeitos retroativos, que os valores percentuais ora estabelecido representam a justa remuneração da Parceira-Outorgante considerando as condições estabelecidas no Contrato de Colheita Futura celebrado entre as partes.”*

## CLÁUSULA QUINTA – DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS

5.1 Ficam ratificadas e inalteradas todas as demais cláusulas e condições do contrato.

## CLÁUSULA SEXTA - DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

6.1 As Partes estabelecem alterar a cláusula de solução de controvérsias. Desta forma a “CLÁUSULA DÉCIMA - FORO” passa a ter a seguinte redação:

### *CLÁUSULA DÉCIMA – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS*

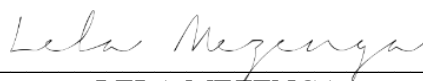
*“10.1. Toda e qualquer controvérsia decorrente ou relacionada ao presente contrato será resolvida por Arbitragem, a ser administrada pela CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil, de acordo com as normas de seu Regulamento de Arbitragem.*

*10.2. A sede da arbitragem será a cidade de Beagá, estado de Vila Rica e o idioma será português. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, permitido o recurso à equidade.*

*10.3 As partes definem que o procedimento contará com a atuação de 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento.”*

E, por estarem justas e convencionadas as partes assinam o presente **ADITIVO AO CONTRATO DE PARCERIA AGRÍCOLA**, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas que a tudo presenciaram.

Beagá/VR, 20 de janeiro de 2020.



LELA MEZENGA

**CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA.**



BRUNO E LUANA

**BACAMASO Agrícola Ltda.**

Testemunhas:

1) [assinatura]  
Nome: *omissis*  
CPF: *omissis*

2) [assinatura]  
Nome: *omissis*  
CPF: *omissis*

## ANEXO 10

### **PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE COLHEITA FUTURA**

PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO CELEBRADO ENTRE A BACAMASO AGRÍCOLA LTDA. E A CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA, PARA FORNECIMENTO DE CELULOSE DE EUCALIPTO E A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE TRANSPORTE, NA FAZENDA DA CORRENTEZA, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE BEAGÁ - VR.

**A BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, doravante denominada simplesmente (“BACAMASO”), com sede à (*omissis*), neste ato representada pelos seus Administradores, que ao final assinam, na forma de seu Contrato Social; e,

**CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA**, pessoa jurídica de direito privado, doravante denominada simplesmente (“CELULOSE M&M”), com sede à (*omissis*), neste ato representada pelos seus Diretores, que ao final assinam, na forma de seu Estatuto Social; com interveniência, do

**BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE VILA RICA**, instituição financeira pública de desenvolvimento, doravante denominada simplesmente (“BDVR”), com sede à (*omissis*), neste ato representada pelos seus Conselheiros Administradores, que ao final assinam, na forma de seus Atos Constitutivos,

Sendo a Vendedora, Compradora e Interveniente Anuente doravante denominadas em conjunto, “Partes” e, individualmente, “Parte”,

Têm entre si, justo e acertado, que se obrigam entre si, seus herdeiros e sucessores, segundo a legislação atinente à matéria e pelas seguintes cláusulas e condições:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA DO ADITIVO: DO OBJETO**

É objeto do Presente Termo Aditivo, fazer aditamento necessário do item 1.1 da “CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO”, do Contrato Original, que passa a conter a seguinte redação:

#### *“CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO*

*1.1. O presente contrato tem por objeto a compra e venda de tora de eucalyptus grandis (“eucalipto”), de, no mínimo, 35 cm*

*(trinta e cinco centímetros) de diâmetro na medição com casca, no comprimento de, pelo menos, 2,5m (dois metros e meio), a serem extraídas de uma área de 112,8 hectares da Fazenda da Correnteza.*

*1.2. Os Vendedores garantem à Compradora o fornecimento, e a Compradora garante a aquisição e o recebimento de 9,024 mst (nove mil, e vinte e quatro metros estéreos), por colheita, nas especificações supracitadas.”*

## **CLÁUSULA SEGUNDA – DO AUMENTO DO PREÇO**

2.1. As partes estabelecem aumentar o preço do contrato. Desta forma a Cláusula Terceira (3.1.) passa a ter a seguinte redação:

### *CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO DO EUCALIPTO*

*3.1. Fica ajustado o preço de R\$57,00 (cinquenta e sete reais) por metro estéreo de celulose, colocado no caminhão da COMPRADORA.*

## **CLÁUSULA TERCEIRA – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS**

3.1. Se surgirem quaisquer controvérsias, litígios, questões, dúvidas, divergências, conflitos, assuntos ou discrepâncias de qualquer natureza, direta ou indiretamente, relacionadas a e/ou decorrente dos termos, condições e disposições deste Contrato e do Aditivo (doravante referidos como um “Conflito”), fica estabelecido que qualquer das Partes poderá dar início à arbitragem.

3.2. A arbitragem será conduzida pelo CAMARB - Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil (“Câmara de Arbitragem”), de acordo com o Regulamento da Câmara de Arbitragem em vigor à época da arbitragem (“Regulamento de Arbitragem”), levando em consideração quaisquer alterações ao Regulamento de Arbitragem feitas por mútuo entendimento das Partes.

3.3. A arbitragem será conduzida na língua portuguesa e na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, permitido o recurso à equidade.

3.4. O procedimento arbitral será conduzido por 3 (três) árbitros (“Tribunal Arbitral”). Cada uma das Partes deverá nomear um árbitro, na forma do Regulamento.

3.5. A arbitragem será concluída no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do termo de arbitragem previsto no Regulamento de Arbitragem, prazo este

que poderá ser prorrogado motivadamente pelos Árbitros. A sentença arbitral será proferida por escrito, indicará suas razões e fundamentos, e será final, vinculante e exequível contra as Partes de acordo com seus termos.

3.6. As Partes concordam que a arbitragem deverá ser mantida estritamente confidencial.

3.7. As Partes vinculam-se para todos os efeitos à presente cláusula compromissória.

#### **CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES CONTRATUAIS**

4.1 Ficam ratificadas e inalteradas todas as demais cláusulas e condições do contrato.

E, por estarem justos e contratados, lavrou-se o presente Termo Aditivo em três vias de igual teor e forma, ambas assinadas pelas partes contratantes e testemunhas abaixo.

Beagá, Vila Rica, 15 de janeiro de 2020.

B Mezenga  
BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.  
**VENDEDORA**

Lela Mezenga  
CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA  
**COMPRADORA**

Joana Gema  
BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE VILA RICA  
**INTERVENIENTE ANUENTE**

(omissis)  
**TESTEMUNHA (1)**  
Nome: (omissis)  
CPF: (omissis)

(omissis)  
**TESTEMUNHA (2)**  
Nome: (omissis)  
CPF: (omissis)

ANEXO 11



# 2º Ofício do Registro de Imóveis

Livro 2 – Registro Geral

Comarca de Córrego das Chuvas – Estado de Vila Rica

- 00.000 -

- 01 -

**IMÓVEL:** Gleba de terras com área de 120ha.39a.60,8ca (cento e cinquenta hectares trinta e nove ares e sessenta vírgula oito centiares), denominada “Fazenda da Correnteza”, neste Município de Córrego das Chuvas, com os seguintes limites e confrontações: [omissis].-----

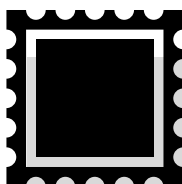
**PROPRIETÁRIO:** ODORICO MALTA, [omissis], casado sob o regime da comunhão total de bens com PORCINA ROITMAN, [omissis], ambos residentes e domiciliados, na propriedade rural denominada “Fazenda da Correnteza”, localizada no Km 55 da BR-000, no Município de Córrego das Chuvas, Estado de Vila Rica, CEP 00.000-000.-----

**REGISTRO ANTERIOR:** R-1 da Matrícula n. 11.111 do Livro 2 – Registro Geral, deste Cartório.-----  
O referido é verdade, DOU FÉ. Córrego das Chuvas, Estado de Vila Rica, em 23 de dezembro de 1979. O Oficial.-----

**R.1/00.000 – TRANSMITENTE:** ODORICO MALTA e sua esposa PORCINA ROITMAN, retro qualificados.- **ADQUIRENTE:** LELA MEZENGA, brasileira, solteira, engenheira agrônoma, portadora do CIC 000.000.000/00, residente e domiciliada na Av. Brasil nº 0, bairro Pantanal, Município de Beagá/VR.- **TÍTULO:** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda de 10 de dezembro de 1992, lavrada às fls. 000/000v, do Livro 000, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Beagá, Vila Rica.- **VALOR:** - Cr\$ 2.750.000.000,00 (2 trilhões e 750 bilhões de cruzeiros).-----  
O referido é verdade, DOU FÉ. Córrego das Chuvas, Estado de Vila Rica, em 13 de dezembro de 1992. O Oficial.-----

**R.2/00.000 – TRANSMITENTE:** LELA MEZENGA, retro qualificada.- **ADQUIRENTE:** CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA, pessoa jurídica de direito privado, com sede à R. Carrossel nº 0, bairro Selva de Pedra, CNPJ nº 00.000.000/0001-00.- **TÍTULO:** Integralização ao Capital Social.- **FORMA DO TÍTULO:** Requerimento datado de 10 de janeiro de 2020 e Certidão da Junta Comercial do Estado de Vila Rica sob nº 00.0.0000000-00 datada de 09 de janeiro de 2020, expedida pela Secretária-Geral Maria do Bairro.- **VALOR:** - R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).-----  
O referido é verdade, DOU FÉ. Córrego das Chuvas, Estado de Vila Rica, em 25 de fevereiro de 2020. O Oficial.-----

**R.3/00.000** – Certifico que o objeto desta matrícula acha-se gravado com hipoteca em favor do Banco de Desenvolvimento do Estado de Vila Rica – BDRV, registrada no Livro 2 – Registro Geral sob o nº 0/00.000, conforme Escritura Pública de Constituição de Hipoteca de 15 de janeiro de 2020, lavrada às fls. 000/000v, do Livro 000, do Cartório do 1º Ofício de Notas de Beagá, Vila Rica, protocolo em 16 de janeiro de 2020, neste Cartório. -----O referido é verdade, DOU FÉ. Córrego das Chuvas, Estado de Vila Rica, em 11 de março de 2020. O Oficial.-----



2º Ofício do Registro de Imóveis  
Comarca de Córrego das Chuvas  
Poder Judiciário do Estado de Vila Rica

Selo Digital nº 00.00000/000.000

# GAZETA DE VILA RICA



NESTA EDIÇÃO

**CLÁSSICO ENTRE  
COMERCIAL E INDUSTRIAL  
TERMINA SEM GOLS**

**GOVERNO ENCERRA O  
PROGRAMA “VILA CADA  
VEZ MAIS RICA”**

**CULTURA - FESTIVAL  
MÚSICA DA VILA: VEJA  
PRINCIPAIS ATRAÇÕES**

**ALENTEJO BRASIL  
HOLDINGS S.A REGISTRA  
LUCRO RECORDE**

## **A disputa da celulose parece não ter fim**

*por Jorge Martins*

O conflito entre as empresas Companhia de Celulose Mezenga e Maia e BACAMASO Agrícola LTDA vive mais um episódio conturbado nos negócios.

A Gazeta de Vila Rica teve acesso exclusivo à cópia do Business Plan em que a ex-líder de mercado Celulose M&M detalha sua estratégia de negociação junto à BACAMASO.

Conforme disposto no Business Plan, a celebração do aditivo era estratégica para que a Celulose M&M mantivesse sua força no mercado, diante da situação delicada que se encontrava.

É possível inferir ainda, que em razão da qualidade da sua produção de eucalipto, queriam forçar a BACAMASO firmar contrato desfavorável, diante da forte posição na mesa de negociação.



## ANEXO 13



### **ESTADO DE VILA RICA DMA LEILÕES**

**51 anos de Leilões no Estado de Vila Rica**

End.: Av. Dra. Vera Primavera, Empresarial Cevica Business, nº 1935, salas 1401  
www.dmaleiloes.com.br | dma@dmaleiloes.com.br  
Vila Rica – Brasil

#### **TERMO DE ARREMATÇÃO**

Em 24 de agosto de 2021, às 10h00, no estado de Vila Rica, no auditório do Empresarial Cevica Business, nº 1935, a DMA Leilões, devidamente autorizada pelo MM Juízo da Vara Cível e Comercial da Comarca de Beagá, estado de Vila Rica, nos autos da ação de nº (*omissis*), deu início à praça para alienação em Leilão Público de 01 (um) imóvel, o qual foi arrematado:

**Identificação do imóvel:** Fazenda da Correnteza, cadastrada no INCRA sob o código (*omissis*), área total de 120 hectares, dos quais 112,8 hectares referem-se à plantação de eucalipto e uvas viníferas. Proprietária: Cia de Celulose M&M (“Celulose M&M”), (*omissis*).

Os editais do Leilão foram publicados no Jornal de grande circulação Gazeta de Vila Rica, nos dias (*omissis*), onde situa-se a comarca do imóvel. Tendo iniciada a praça às 10h00 (dez horas), aguardada a tolerância de 15 minutos, foi procedida a leitura das condições de venda do imóvel, iniciando-se pelo lance mínimo de R\$ (*omissis*), que após disputa, foi arrematada por:

**Imobiliária Admirável Gado Novo S/A (“IAGN S/A”)**, (*omissis*), no valor total de R\$ (*omissis*).

Satisfeitas as exigências legais, foi digitado o Termo de Arrematação na forma da legislação em vigor, em três vias, assinadas pelo Leiloeiro, sendo a primeira via do Arrematante, a segunda via da Devedora e a terceira via desta agência de Leilões.

**DMA Leilões  
JUCEVR n. 0105/02**

## ANEXO 14

À **BACAMASO Agrícola Ltda. (“BACAMASO”)**,  
Rua das Águas Claras, n. 52  
Bairro do Picapau – Vila Rica/VR  
CEP: 12345-670




A/C do Sr. Bruno Mezenga,

**Imobiliária Admirável Gado Novo S/A** (“Gado Novo”), sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-00, com sede na Avenida Stênio Xavier, n. 1.996, Bairro Barbosa, Vila Rica/VR, CEP: 08910-123, vem **NOTIFICAR** V. Sra. dos fatos que se seguem:

1. Como é do conhecimento de V. Sra., a Gado Novo vem empreendendo esforços para realizar o levantamento planialtimétrico da Fazenda da Correnteza. No curso do desenvolvimento dos trabalhos, a equipe contratada pela Gado Novo identificou diversas plantas trepadeiras sendo cultivadas na porção leste da Fazenda da Correnteza. Segundo informações colhidas junto à equipe de campo da BACAMASO, as parreiras foram plantadas pela própria BACAMASO nos primeiros anos de vigência do Contrato de Parceria.
2. A Gado Novo está estarecida com o ilícito perpetrado pela BACAMASO. O cultivo desse tipo de espécime contraria a Cláusula Primeira do Contrato de Parceria e vai de encontro com o regime de monocultura instituído no contrato. Trata-se de flagrante inadimplemento contratual por parte da BACAMASO – um que definitivamente não será tolerado por parte da Gado Novo.
3. Nestes termos, fica a BACAMASO formalmente cientificada de sua mora e intimada para retirar as parreiras de uva indevidamente plantadas na Fazenda da Correnteza em até 15 (quinze) dias. Escoado esse prazo, a Gado Novo dará o Contrato de Parceria como resolvido, nos termos do item 6.1.(a) daquela avença.

Cordialmente,

  
**IMOBILIÁRIA ADMIRÁVEL GADO NOVO S/A**  
**CNPJ 00.000.000/0001-00**

## ANEXO 15



À Imobiliária Admirável Gado Novo S/A ("Gado Novo"),  
Avenida Stênio Xavier nº 1.996  
Barbosa, Vila Rica/VR  
CEP: 08.910-123

**BACAMASO Agrícola Ltda. ("BACAMASO")**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 00.020.010/0001-20, sediada na Rua das Águas Claras nº 52, Picapau, Vila Rica/VR, CEP: 12.345-670, vem, em vista da notificação extrajudicial recebida em 15 de outubro de 2020, expor o que se segue:

1. Inicialmente, a BACAMASO informa estar chocada com a má-fé contida nas alegações da Gado Novo. O plantio das parreiras nunca foi segredo - muito pelo contrário! Trata-se de uma prática histórica, amplamente conhecida e aceita por todos os parceiros que integraram a cadeia contratual. A prática foi iniciada décadas atrás e nunca sofreu qualquer tipo de oposição por parte dos proprietários da Fazenda da Correnteza (quem quer que fossem).

2. O cultivo das uvas não era "*meramente tolerado*", como sustentou a Gado Novo. O plantio das plantas trepadeiras foi tacitamente chancelado pela Sra. Lela Mezenga - que delas sabia, e a elas nunca se opôs. A BACAMASO investiu confiança no plantio das uvas trepadeiras e adquiriu, pela boa-fé, o direito de seguir cultivando uvas na propriedade.

3. A Gado Novo é sucessora contratual da Sra. Lela Mezenga e da Celulose M&M - e, conseqüentemente, não pode desconsiderar o investimento de confiança feito pela BACAMASO no plantio das parreiras. Nesse sentido, o pedido da Gado Novo para que as parreiras sejam removidas - quase 20 (vinte) anos após o seu plantio - denota claro ato abusivo de direito (art. 187 do Código Civil).

4. A BACAMASO aproveita a oportunidade para informar que o percentual de participação no produto das safras, fixados na Cláusula Terceira do Contrato de Parceria é ilegal e excede os limites fixados no Estatuto da Terra. A Gado Novo sucedeu a Sra. Lela Mezenga e da Celulose M&M no Contrato de Parceria e, conseqüentemente, responde pela restituição dos valores pagos a maior pela BACAMASO. Assim sendo, fica V. Sra. **notificada** para repetir os valores pagos a maior para a BACAMASO, em até 15 (quinze) dias, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais e arbitrais cabíveis.

Certos do acatamento, subscreve-se.

  
BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.



## ANEXO 16

À Secretaria Geral da CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil

**BACAMASO Agrícola Ltda. (“Bacamaso”/“Requerente”)**, inscrita no CNPJ nº (*omissis*), com endereço físico (*omissis*) e eletrônico (*omissis*), neste ato representada na forma de seu contrato social (doc. 01), conforme procuração outorgada a seus advogados (doc. 02) signatários deste requerimento, vem, nos termos do Regulamento de CAMARB Arbitragem da Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil, solicitar a instauração de arbitragem contra **Imobiliária Admirável Gado Novo S/A (“Gado Novo”/“Requerida”)**, inscrita no CNPJ nº (*omissis*), com endereço físico (*omissis*) (doc. 03), com fulcro na cláusula de arbitragem do Contrato de Parceria (“Contrato”, doc. 04), abaixo transcrita:

### *“CLÁUSULA DÉCIMA – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS*

*10.1. Toda e qualquer controvérsia decorrente ou relacionada ao presente contrato será resolvida por Arbitragem, a ser administrada pela CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil, de acordo com as normas de seu Regulamento de Arbitragem.*

*10.2. A sede da arbitragem será a cidade de Beagá, estado de Vila Rica e o idioma será português. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, permitido o recurso à equidade.*

*10.3 As partes definem que o procedimento contará com a atuação de 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento.”*

## **I. SÍNTESE DO OBJETO DO LITÍGIO**

1. A BACAMASO é sociedade empresária que, há mais de 20 (vinte) anos, desenvolve atividades de silvicultura no imóvel denominado “Fazenda da Correnteza”. Durante a sua existência, a BACAMASO cultivou de 2 (dois) espécimes agrícolas na Fazenda da Correnteza: **(i)** o eucalipto, espécime que tem um período de



## MAIA E MEZENGA ADVOGADOS

crescimento entre 5 (cinco) a 7 (sete) anos até a colheita; e **(ii)** as parreiras de uva vinífera, as quais têm um ciclo de maturação anual.

2. O eucalipto da BACAMASO é amplamente reconhecido pelo mercado como um dos melhores do estado de Vila Rica. Os vinhos produzidos a partir das uvas da BACAMASO são igualmente renomados e receberam diversos prêmios ao longo dos anos. Os 2 (dois) os produtos são de alta qualidade e sempre renderam lucro considerável aos proprietários da Fazenda da Correnteza.

3. Tanto a Sra. Lela Mezenga (proprietária com quem a BACAMASO originalmente firmou seu Contrato de Parceria Agrícola), quanto a Celulose M&M (sociedade que sucedeu a Sra. Lela Mezenga em direitos e obrigações em janeiro de 2020, após receber a propriedade da Fazenda da Correnteza) sabiam que o imóvel era utilizado para cultivar eucalipto e uvas vinícolas. Nenhum deles jamais manifestou resistência ou objeção à prática - muito pelo contrário, ambos sempre receberam sua participação no lucro dos (dois) espécimes de bom grado.

4. Infelizmente, a Gado Novo - nova proprietária da Fazenda da Correnteza e sucessora contratual da Sra. Lela Mezenga e da Celulose M&M - vem criando embaraços ao direito legítimo da BACAMASO de seguir cultivando os 2 (dois) espécimes. No início de outubro de 2021, a Gado Novo passou a alegar que o Contrato de Parceria proíbe o cultivo das uvas viníferas e que a BACAMASO deve, portanto, remover as parreiras que plantou mais de 20 (vinte) anos atrás na Fazenda, sob pena de resolução do Contrato de Parceria por inadimplemento.

5. A Gado Novo afirma que suas exigências visam a eliminar supostas irregularidades praticadas pela Sra. Lela Mezenga e pela Celulose M&M. Ao mesmo tempo, a Gado Novo se recusa a eliminar as reais irregularidades praticadas pelos antigos parceiros - a cobrança e pagamento de participação em percentual acima do limite fixado no art. 96, inciso VI, alínea 'a', Lei nº 4.504/64 ("Estatuto da Terra").

### II. SÚMULA DAS PRETENSÕES

6. Sem prejuízo da formulação completa de seus pedidos quando da apresentação das Alegações Iniciais, a BACAMASO requer:

- (i)** Seja declarado que ela tem o direito de seguir explorando o cultivo de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza; e
- (ii)** Em razão da nulidade de pleno direito da cláusula de participação nos frutos da parceria, seja determinada a redução desta ao patamar de 20% (vinte



## MAIA E MEZENGA ADVOGADOS

por cento) e condenação da Gado Novo a ressarcir a BACAMASO pelos valores pagos a maior.

### III. VALOR ESTIMADO DA DEMANDA

7. O valor estimado da demanda é de R\$ • (• reais).

### IV. PEDIDOS

8. Diante do exposto, com fulcro na cláusula arbitral transcrita no preâmbulo desta solicitação, a BACAMASO requer a instauração de procedimento arbitral em face da Gado Novo, devendo a Requerida ser notificada, via postal, no endereço físico indicado em sua qualificação para, em 10 dias, manifestar-se sobre a instituição da arbitragem (item 3.4 do Regulamento de Arbitragem da CAMARB).

1º de novembro de 2021.

*M. Maia*  
**M. Maia**  
OAB/VR nº (*omissis*)

*A. Mezenga*  
**A. Mezenga**  
OAB/VR nº (*omissis*)

## ANEXO 17

Assunto: RES: RES: RES: Procedimento Arbitral nº 00/22 (CAMARB) - Comprovante de Pagamento Taxa de Registro

De: M. Maia – M&M Advogados <m.maia@m&madv.com.br>

Data: 29/11/2021 23:44

Para: Secretaria da CAMARB <secretaria@camarb.com.br>

### PROCEDIMENTO ARBITRAL N° 00/22

Prezados,

Acuso recebimento do *e-mail* retro,

De modo a cumprir com o encargo, encaminho em anexo comprovante de recolhimento da Taxa de registro do procedimento arbitral em referência.

Assim, nos termos do item 3.4 do Regulamento de Arbitragem da CAMARB de 2019, reitero à esta Secretaria pedido que encaminhe à Requerida, no endereço declinado à Solicitação de Arbitragem, a notificação do procedimento, para que se manifeste sobre o presente, dentro do prazo regimental.

Gentileza confirmarem o recebimento desta correspondência e do depósito.

Permanecemos à disposição.

Atenciosamente,



...

Assunto: RES: RES: Procedimento Arbitral nº 00/22 (CAMARB) - Comprovante de Pagamento Taxa de Registro

De: Secretaria da CAMARB <secretaria@camarb.com.br>

Data: 18/11/2021 11:44

Para: M.Maia – M&M Advogados <m.maia@m&adv.com.br>

### **PROCEDIMENTO ARBITRAL Nº 00/22**

Prezados,

Constatamos em nosso sistema não haver qualquer registro do pagamento da Taxa de Registro declinada pelo item 3.2<sup>1</sup> do Regulamento de Arbitragem da CAMARB de 2019. Deste modo, servimo-nos do presente para solicitar o envio do respectivo comprovante, no prazo de 10 dias, sob pena de arquivamento do procedimento, na forma do item 3.3<sup>2</sup>, do Regulamento de Arbitragem da Camarb de 2019.

Aguardamos resposta para darmos os próximos andamentos no procedimento.

Em caso de qualquer dúvida, estamos à disposição.

Atenciosamente,

Secretaria da CAMARB



---

<sup>1</sup> 3.2 Ao solicitar a instituição do procedimento arbitral, o requerente deverá efetuar o depósito, não reembolsável, da Taxa de Registro para custear as despesas iniciais até a celebração do Termo de Arbitragem

<sup>2</sup> 3.3 Caso os requisitos dos itens 2.1, 3.1 e 3.2 não sejam atendidos, a Secretaria estabelecerá prazo para tanto. Não havendo cumprimento das exigências no prazo fixado, o requerimento de instauração da arbitragem será arquivado, sem prejuízo de nova solicitação.



## ANEXO 18

**Assunto:** (URGENTE) Notificação Procedimento Arbitral nº 00/22

**De:** maria.berdinazzi@outlook.com.br

**Data:** 15/12/2022 16:48

**Para:** Secretaria da CAMARB <secretaria@camarb.com.br>

Prezados senhores, boa tarde,

Recebi nesta data (15 de dezembro de 2021), em meu escritório pessoal, Notificação de Instauração de Procedimento Arbitral enviada por esta Secretaria, endereçada à Imobiliária Admirável Gado Novo S/A.

Registro que muito embora tenha integrado a diretoria da Imobiliária Admirável Gado Novo S/A por muitos anos, me desliguei da sociedade em 30 de novembro de 2021, por motivos de foro pessoal, após desentendimento com o controlador da companhia.

À luz desta correspondência e de modo a evitar futuras comunicações, informo desde já que **a sede da Imobiliária Admirável Gado Novo S/A não está localizada neste endereço**, pois aqui é tão somente sede de meu escritório pessoal.

Por fim, reforço que **não tenho poderes para receber a Notificação em nome da Imobiliária Admirável Gado Novo S/A** e solicito que futuras correspondências não sejam mais encaminhadas para meu endereço.

Gentileza confirmem o recebimento deste *e-mail*.

Atenciosamente,



**ANEXO 19**

**À Secretaria da CAMARB - Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil**

**Ref.: Procedimento Arbitral nº A-00/22**

**IMOBILIÁRIA ADMIRÁVEL GADO NOVO S/A (“Gado Novo”)**, já qualificada no procedimento arbitral em referência, vem, respeitosamente, em atenção à notificação recebida em 01/04/2022, apresentar sua **Resposta à Solicitação de Arbitragem**, pelos termos a seguir expostos.

**I – SÍNTESE DOS FATOS**

1. A BACAMASO se apega a eventos irrelevantes para o deslinde do caso e a supostas condutas adotadas pelos antigos proprietários da Fazenda da Correnteza - todos inoponíveis à Gado Novo. O real contexto da disputa é infinitamente mais simples do que a BACAMASO insinua.
2. Em 12/01/2000, a BACAMASO firmou um Contrato de Parceria Agrícola com a antiga proprietária da Fazenda da Correnteza, recebendo a posse direta do imóvel para “*nele plantar exclusivamente as lavouras de Eucalipto*”. A BACAMASO extrapolou os termos do Contrato, plantou parreiras de uva vinífera em mais de 24 hectares do imóvel e, agora, quer obrigar a Gado Novo a aceitar a deturpação do Contrato de Parceria - tudo isso, sob o pretexto de que a antiga proprietária da Fazenda da Correnteza (tia de um dos sócios da BACAMASO, diga-se de passagem) teria tolerado o plantio das parreiras.
3. Fato é que os eventuais atos de tolerâncias praticados pela antiga proprietária da Fazenda da Correnteza não se estendem à Gado Novo. Trata-se de atos personalíssimos, implementados no contexto de uma relação fortemente pautada nos laços familiares que existiam entre a antiga proprietária e sócio da BACAMASO. A Gado Novo arrematou a Fazenda da Correnteza em hasta pública, de forma totalmente desconexa a esse contexto familiar.



**M. DOMINGOS**

ADVOCACIA EMPRESARIAL

4. Do ponto de vista contratual, a situação é simples; preto no branco: o plantio das parreiras nunca foi autorizado por quaisquer dos proprietários. Pode até ter existido uma tolerância pontual - nos primórdios da Parceria - em razão do componente familiar, mas nunca se pretendeu conferir força obrigacional a essa graciousidade. Tanto é que, quando o Contrato de Parceria foi aditado, as partes propositalmente escolheram não modificar a Cláusula Primeira - assim ratificando a exclusividade da lavoura de eucalipto.

## **II – A REQUERIDA NÃO ESTÁ VINCULADA À CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM**

5. Desde logo, a Requerida adverte que não está sujeita à cláusula compromissória constante do Contrato de Parceria. A Requerida não participou da formação do Contrato de Parceria e não consentiu com a cláusula compromissória firmada entre os contraentes originais. Ou seja: a Requerida nunca, jamais, em tempo algum manifestou vontade em se submeter à jurisdição arbitral.

6. A Requerente pretende alegar que a Requerida sucedeu a Sra. Lela Mezenga e a Celulose M&M do Contrato de Parceria, supostamente continuando a relação contratual em todos os seus termos e condições. Ainda que esse raciocínio estivesse correto, o art. 8º da Lei de Arbitragem dispõe que “*a cláusula compromissória é autônoma em relação ao contrato em que estiver inserta [...]*”. É dizer que, mesmo se houvesse uma sucessão completa da relação contratual, ela só ocorreria no âmbito do Contrato de Parceria - não se estendendo à convenção de arbitragem (que para todos os efeitos, é negócio jurídico autônomo e independente ao Contrato de Parceria).

## **III - DISCORDÂNCIA QUANTO ÀS PRETENSÕES DA REQUERENTE**

7. Ainda que a Requerida estivesse vinculada à convenção de arbitragem (e fosse, portanto, possível analisar as pretensões da Requerente no mérito), seria o caso de julgar todos os pedidos da Requerente improcedentes - ou, no mínimo, prejudicados.

8. O cultivo das uvas viníferas viola os termos do Contrato de Parceria. O Contrato estabeleceu um regime de monocultura, autorizando apenas o plantio de eucalipto na Fazenda da Correnteza. O cultivo de outros espécimes foi textualmente vedado. Ainda que os antigos



**M. DOMINGOS**

ADVOCACIA EMPRESARIAL

parceiros tenham por vezes tolerado a manutenção das parreiras, daí não se extrai uma novação aos termos do Contrato.

9. Com relação à quota de participação, é muito curioso que a Requerente pretenda exigir que a Requerida observe uma suposta “prática habitual” mantida com os antigos proprietários da Fazenda da Correnteza e, ao mesmo tempo, queira se esquivar dos pagamentos que vêm fazendo desde a celebração do contrato, décadas atrás. Indo direto ao ponto, mesmo se existisse alguma ilegalidade nos percentuais praticados a longa data entre a Requerente e seus antigos parceiros, qualquer pretensão envolvendo os pagamentos estaria há muito fulminada pela prescrição.

#### **IV – RESERVA DE DIREITOS**

10. A Requerida desde já afirma que se reserva o direito de detalhar e fundamentar as suas pretensões frente à Requerente, inclusive com a juntada dos documentos pertinentes, além de formular pedidos reconventionais, cumulativos ou subsidiários.

#### **V – COMUNICAÇÕES**

11. A Requerida informa que todas as comunicações que lhes são dirigidas deverão ser feitas na pessoa dos advogados constituídos, abaixo indicados:

- *(omissis)*
- *(omissis)*

#### **VI – REQUERIMENTOS**

12. À vista do exposto, a Requerida formula, nesse momento inaugural, os seguintes requerimentos:

- A) Seja reconhecido que a Requerida não está sujeita à cláusula compromissória inserida no Contrato de Parceria, razão pela qual o procedimento arbitral não pode prosseguir;




**M. DOMINGOS**

ADVOCACIA EMPRESARIAL

- B) Caso assim não se entenda, seja julgado improcedente o pedido de reembolso dos valores pagos pela Requerente a título de participação nos frutos da Fazenda da Correnteza, por flagrante prescrição;
- C) Seja julgado improcedente o pedido de revisão da quota de participação da proprietária das terras sobre os frutos no Contrato de Parceria;
- D) Seja declarado que a Requerente não tem o direito de seguir cultivando uvas viníferas na Fazenda da Correnteza, nos termos do Contrato de Parceria;
- E) Em qualquer caso, seja a Requerente condenada ao pagamento dos custos e despesas incorridos pela Requerida relacionados a essa arbitragem, incluindo, mas não se limitando a:
- (i) todas as taxas e custos com experts, se o caso;
  - (ii) todos os custos e despesas incorridos pelas testemunhas da Requerida;
  - (iii) todas as taxas e despesas do tribunal;
  - (iv) quaisquer outros custos associados a estes procedimentos de arbitragem;

Sendo o que cabe no momento, subscreve-se cordialmente,

  
**M. Domingos**  
OAB/VR n° (omissis)

  
**A. Caixeta**  
OAB/VR n° (omissis)

**ANEXO 20****TERMO DE ARBITRAGEM - PROCEDIMENTO ARBITRAL Nº 00/22****I – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

1.1 – As Partes adiante identificadas resolvem celebrar o presente Termo de Arbitragem, nos termos e para os efeitos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e de suas alterações, que se regerá pelas regras e condições adiante estabelecidas.

**A) REQUERENTE:**

**BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**, representada por Bruno e Luana (*omissis*).

**Advogados:** M.Maia e A. Mezenga.

**Endereço para correspondências** (*omissis*).

**B) REQUERIDA:**

**IMOBILIÁRIA GADO NOVO S/A**, representada por Jerônimo Berdinazzi (*omissis*).

**Advogados:** M. Domingo e A. Caixeta.

**Endereço para correspondências:** (*omissis*).

**II – ÁRBITROS**

2.1 – Foram indicados para compor o Tribunal Arbitral os profissionais abaixo qualificados:

A) Pela REQUERENTE: (*omissis*).

B) Pela REQUERIDA: (*omissis*).

C) Pelos Árbitros indicados pela REQUERENTE e pela REQUERIDA, para presidir o Tribunal Arbitral: (*omissis*).

2.2 – As Partes declaram não ter qualquer oposição aos Árbitros indicados, tendo tomado conhecimento das respostas aos questionários, declarações de não impedimento e revelações enviadas pelos Árbitros.

2.3 – Por este Termo de Arbitragem, ratifica-se, para todos os efeitos legais, a formação do Tribunal Arbitral, composto pelos Árbitros qualificados acima, ao qual competirá conduzir o Procedimento Arbitral e decidir as questões nele submetidas.

2.4 - Caso o Tribunal Arbitral considere que a relação existente entre um árbitro e um novo advogado de qualquer das Partes possa configurar conflito de interesses, as Partes



concordam que o Tribunal poderá tomar as medidas adequadas para assegurar a higidez da arbitragem, inclusive determinando o impedimento do novo advogado de participar da arbitragem, total ou parcialmente.

2.5 – As Partes declaram ainda que, antes da assinatura do presente Termo de Arbitragem, envidaram seus melhores esforços em pesquisar quaisquer fatos indicativos de impedimento ou suspeição dos Árbitros indicados, não havendo encontrado nada que pudesse obstaculizar a condução do procedimento arbitral ou a validade e execução de sentenças arbitrais dele derivadas.

### **III – CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA**

3.1 – A presente arbitragem tem fundamento na cláusula compromissória abaixo transcrita, disposta no *Contrato de Parceria*, firmado entre as Partes em janeiro de 2000 e aditado em janeiro de 2020:

*“CLÁUSULA DÉCIMA – DA SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS*

*10.1. Toda e qualquer controvérsia decorrente ou relacionada ao presente contrato será resolvida por Arbitragem, a ser administrada pela CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil, de acordo com as normas de seu Regulamento de Arbitragem.*

*10.2. A sede da arbitragem será a cidade de Beagá, estado de Vila Rica e o idioma será português. A arbitragem será de direito, aplicando-se as regras e princípios do ordenamento jurídico da República Federativa do Brasil, permitido o recurso à equidade.*

*10.3 As partes definem que o procedimento contará com a atuação de 3 (três) árbitros, nomeados conforme o disposto no referido Regulamento.”*

### **IV – MATÉRIA OBJETO DA ARBITRAGEM**

4.1 – O conflito objeto da presente arbitragem é oriundo de desavenças ocorridas entre as Partes em relação ao *Contrato de Parceria*, firmado entre as Partes em janeiro de 2000.

4.1.1 – Pedidos da Requerente:

A Requerente é uma sociedade limitada, com renomada atuação no setor da silvicultura, cuja atividade principal é exercida na Fazenda da Correnteza há mais de 20 anos, cuja proprietária era a sociedade Imobiliária Admirável Gado Novo S/A.

Em razão dos problemas financeiros enfrentados por essa sociedade e a ausência do pagamento das parcelas do financiamento contratado com o Banco de Desenvolvimento de Vila Rica (BDVR), a hipoteca constituída sobre o imóvel foi executada pelo credor em 2021. Em agosto daquele ano, a Fazenda foi levada a leilão público e arrematada pela Requerida.

A relação entre as Partes no que tange a Fazenda da Correnteza se manteve regida pelas disposições do Contrato de Parceria, que previa participação da Requerida nos lucros



auferidos com a exploração de eucalipto da Requerente em percentual superior ao previsto no Estatuto da Terra.

Após inúmeras tentativas de negociação infrutíferas, a Requerida notificou, indevidamente, a Requerente para que fosse interrompido o cultivo de uvas viníferas no terreno da Fazenda. Irresignada, a BACAMASO contranotificou a Gado Novo, defendendo que o cultivo de uvas sempre foi conhecido e aceito durante quase 10 anos de contrato. Na mesma oportunidade, a Requerente informou que a Requerida estaria percebendo participação superior àquela que lhe seria legalmente devida.

Pelo exposto, a BACAMASO pleiteia ao Tribunal que seja:

- a. Em razão da nulidade de pleno direito da cláusula de participações nos frutos de parceria agrícola, determine a redução aos percentuais fixados no Estatuto da Terra e condene a Gado Novo a ressarcir os valores pagos a maior pela BACAMASO; e
- b. Declarado o direito da BACAMASO de continuar explorando o cultivo de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza.

#### 4.1.2 – Pedidos da Requerida:

Considera a Requerida que:

- (i) não está sujeita à cláusula compromissória constante do “Contrato de Parceria”;
- (ii) os valores já pagos pela BACAMASO estão prescritos e não comportam repetição;
- (iii) a revisão da quota de participação da proprietária das terras ajustada não é cabível; e
- (iv) o cultivo das uvas viníferas violaria os termos do “Contrato de Parceria” e, portanto, não deveria ser admitido.

Por isso, pleiteia a improcedência da integralidade dos pleitos apresentados pela parte Requerente, devendo esta ser responsabilizada pelo pagamento de todas as despesas da presente arbitragem.

## **V – REGULAMENTO APLICÁVEL AO PROCEDIMENTO ARBITRAL**

5.1 – Sem prejuízo ao item 4.1.2.(i), as Partes decidiram submeter a controvérsia descrita no Item IV acima à solução arbitral, em conformidade com o Regulamento de Arbitragem da **CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil**, em sua versão de 12 de agosto de 2019, modificado ou acrescido de acordo com o disposto no presente Termo de Arbitragem.

5.2 – A CAMARB, órgão institucional sem fins lucrativos, de solução extrajudicial de controvérsias, tem sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Paraíba 550, 9º andar, Funcionários, CEP 30130-141, e seu Estatuto encontra-se registrado no Cartório de Registro





Civil das Pessoas Jurídicas de Belo Horizonte, sob o nº 119, no registro 105.736, livro A, de 08/07/2019.

5.3 – Para fins de cumprimento dos prazos, as Partes deverão enviar as petições e respectivas listas de documentos anexos ao endereço eletrônico da Secretaria da CAMARB ([competicaoarbitragem@camarb.com.br](mailto:competicaoarbitragem@camarb.com.br)) até às 23h59 e, no dia útil subsequente, providenciar a postagem registrada das vias originais da petição e documentos anexos à Secretaria da CAMARB, ou providenciar o protocolo em qualquer um dos escritórios da Câmara, localizados em Belo Horizonte, São Paulo, Rio de Janeiro, Recife, Brasília, Goiânia ou Salvador.

5.4 – Fica dispensada a apresentação dos Pen Drives quando o arquivo da petição, incluindo eventuais documentos anexos, tiver tamanho igual ou inferior a 5MB. Nesses casos o arquivo deverá ser encaminhado à Secretaria da CAMARB em e-mail único, contendo a manifestação e eventuais documentos anexos, nos termos do item 4.3.1. Nessa hipótese a Secretaria da CAMARB enviará o comunicado apenas por e-mail às Partes e ao Tribunal Arbitral.

5.5 – As comunicações da Secretaria e as decisões proferidas pelo Tribunal Arbitral poderão ser transmitidas aos procuradores das Partes por intermédio de mensagens eletrônicas, nos termos do item 2.3 do Regulamento de Arbitragem. Caso não haja confirmação formal do recebimento da intimação da Secretaria da CAMARB pela via eletrônica, a Secretaria providenciará a respectiva intimação em via física, que será encaminhada para os endereços dos procuradores declinados no preâmbulo deste Termo de Arbitragem, nos termos do item 2.4 do Regulamento de Arbitragem.

5.6 – As Partes deverão apresentar os documentos devidamente numerados utilizando de sequência única desde a primeira manifestação neste procedimento, após a assinatura do presente Termo de Arbitragem, sendo os documentos da Requerente precedidos da letra “A” e os documentos da Requerida precedidos da letra “R” (exemplo: A-1, A-2, A-3, R-1, R-2, R-3). Nos termos da cláusula arbitral, documentos em inglês poderão ser apresentados sem tradução.

5.7 – O procedimento terá uma fase de produção de provas, durante a qual as Partes deverão apresentar pedidos para produção de documentos, no formato Redfern Schedule. Após rodada de Objeções e Réplica, o Tribunal decidirá sobre os pedidos feitos pelas partes. As Partes concordam com a aplicação limitada das Regras da IBA sobre Produção de Provas à fase de produção de prova documental de que trata este item do presente Termo de Arbitragem.

5.8 – Os prazos regimentais e aqueles fixados pelo Tribunal Arbitral serão contados em dias corridos, conforme item 2.5 do Regulamento de Arbitragem, e terão início no dia útil subsequente à data do recebimento da correspondência que for enviada pela Secretaria da CAMARB, conforme constante do Aviso de Recebimento, do comprovante de entrega que a acompanhará ou da confirmação expressa de recebimento da mensagem eletrônica. Caso o último dia do prazo seja feriado ou dia não útil na sede da Arbitragem, o prazo vencerá no primeiro dia útil seguinte.



5.9 – As Partes, os procuradores e o Tribunal Arbitral deverão informar à CAMARB eventual mudança de endereço, sob pena de ser considerado válido, para todos os efeitos, o respectivo endereço declinado no presente instrumento.

5.10 – O Presidente do Tribunal Arbitral fica autorizado a firmar isoladamente as ordens processuais, após consulta às Coárbitras.

## **VI – LOCAL DA ARBITRAGEM**

6.1 – As Partes elegem a cidade de Beagá, estado de Vila Rica, como sede da arbitragem, podendo, no entanto, ser realizadas diligências em qualquer outra localidade, conforme autorizado ou determinado pelo Tribunal Arbitral.

6.1.1 – O Tribunal Arbitral fica autorizado a realizar audiências remotas, por tele ou videoconferência, devendo, preferencialmente e se possível, conforme os protocolos sanitários, fazê-lo de forma física.

6.2 – A sentença arbitral será proferida na sede da arbitragem.

## **VII – NORMAS APLICÁVEIS AO JULGAMENTO**

7.1 – As controvérsias objeto da arbitragem serão julgadas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, sendo permitido o julgamento por equidade.

## **VIII – PRAZO PARA APRESENTAÇÃO DA SENTENÇA ARBITRAL**

8.1 – A sentença arbitral será proferida no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar do término do prazo para apresentação das alegações finais das Partes, podendo esse prazo ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias por decisão do Tribunal Arbitral, sem prejuízo dos demais prazos estabelecidos para o procedimento arbitral no Regulamento de Arbitragem.

8.2 – Havendo pedido(s) de esclarecimentos em relação às sentenças, as Partes poderão formulá-los em até 15 (quinze) dias.

## **IX – IDIOMA**

9.1 – O procedimento arbitral será conduzido no idioma português.

## **X – DESPESAS E HONORÁRIOS DA ARBITRAGEM**

10.1 – O valor do pleito principal foi estimado pela Requerente em (*omissis*). Não foram apresentados pleitos reconventionais pela Requerida.

10.1.1 – Nos termos do Regulamento de Arbitragem de 2019 e da Tabela de Custas da CAMARB de 2019, as despesas da arbitragem referentes à taxa de administração serão de (*omissis*).



10.1.2 – Os honorários do Tribunal Arbitral serão no valor de (*omissis*), sendo (*omissis*) referentes aos honorários de cada Coárbitro e (*omissis*) referentes aos honorários do Árbitro Presidente.

10.2 – Os honorários dos Árbitros serão liberados à razão de 30% (trinta por cento) no início do procedimento, 30% (trinta por cento) na conclusão da instrução do procedimento e 40% (quarenta por cento) na entrega da sentença arbitral.

10.3 – A CAMARB emitirá recibos de caução relativos aos pagamentos dos honorários dos Árbitros, valores estes que ficarão sob sua guarda. Posteriormente, quando do efetivo pagamento aos Árbitros dos respectivos honorários, documentos comprobatórios desse pagamento serão emitidos, em nome das Partes, por aqueles árbitros ou sociedades de que façam parte, fazendo-se, no ato, as retenções que forem pertinentes.

10.3.1 – Na hipótese de pagamento à pessoa física, as Partes se responsabilizarão pelo recolhimento do percentual de 20% (vinte por cento), a título de contribuição previdenciária patronal, nos termos da legislação vigente, valores estes que não estão incluídos nos honorários caucionados.

10.4 – As despesas da arbitragem, compreendendo a taxa de administração, os demais gastos necessários e os honorários dos Árbitros, estabelecidos em conformidade com o Regulamento e a Tabela de Despesas e Honorários da CAMARB, serão adiantadas pelas Partes, em frações iguais para cada polo processual. O Tribunal Arbitral, quando da prolação da sentença, responsabilizará a parte vencida pelos custos decorrentes da arbitragem e decidirá sobre as demais despesas. O Tribunal Arbitral poderá levar em consideração o comportamento das Partes durante o procedimento para fixar o valor do reembolso de tais custos.

10.5 – As despesas de viagens, honorários de perito, tradutores e outras que forem necessárias à condução do procedimento arbitral não se incluem no valor da Taxa de Administração, devendo ser pagas pelas Partes. Na sentença arbitral final, o Tribunal Arbitral decidirá sobre a responsabilidade das Partes por tais despesas.

10.6 – Conforme disposto no item 11.2 do Regulamento de Arbitragem da CAMARB de 2019, os gastos extraordinários relativos ao procedimento em referência serão suportados pelas Partes, podendo a Secretaria da CAMARB solicitar depósito caução para fazer frente a tais despesas.

10.7 – As Partes concordam que o valor econômico real e definitivo do litígio será determinado pelo Tribunal Arbitral, com base nos elementos produzidos durante a arbitragem. Na hipótese do referido valor ser superior ao valor estimado pelas Partes no início do procedimento, proceder-se-á à respectiva correção, devendo as partes responsáveis, se for o caso, complementar a taxa de administração e os honorários dos Árbitros, inicialmente depositados, conforme os valores estabelecidos na Tabela de Taxa de Administração e Honorários dos Árbitros da CAMARB e nos termos do Regulamento de Arbitragem.

## **XI – CONCILIAÇÃO E PRAZOS INICIAIS**



11.1 – Por ocasião da presente audiência foi tentada, sem sucesso, a conciliação entre as Partes, em observância ao artigo 21, parágrafo 4º da Lei de Arbitragem (Lei nº 9.307/96). Se as Partes, a qualquer momento, chegarem a uma composição amigável, poderão requerer ao Tribunal Arbitral que a homologue mediante sentença arbitral, nos termos do artigo 28 da Lei de Arbitragem.

11.2 – Frustrada a tentativa de conciliação, ficaram definidos os seguintes prazos comuns:

| <b>MANIFESTAÇÕES DAS PARTES</b> | <b>PRAZOS COMUNS</b>        |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Alegações Iniciais              | <i>(omissis)</i>            |
| Impugnação                      | <i>(omissis)</i>            |
| Réplica                         | <i>(omissis)</i>            |
| Tréplica                        | <i>(omissis)</i>            |
| Especificação de Provas         | <i>(omissis)</i>            |
| Memoriais Escritos              | 19 de agosto de 2022        |
| Audiência Virtual               | 22 e 23 de setembro de 2022 |
| Audiência Presencial            | 21 e 22 de outubro de 2022  |

11.2.1 – Os prazos iniciais acima poderão ser revistos pelo Tribunal Arbitral durante o curso do procedimento, de ofício ou a requerimento.

11.3 – Todos os demais prazos serão, oportunamente, estabelecidos pelo Tribunal Arbitral.

## **XII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1 – As Partes comprometem-se, neste ato, a cumprir fiel e tempestivamente a sentença arbitral a ser proferida pelo Tribunal Arbitral, tomando a sentença arbitral como decisão final.

12.2 – É vedado aos patronos das Partes manterem comunicações sobre o caso com os Árbitros e com o Secretário do Tribunal Arbitral, sem a presença ou conhecimento das demais Partes.

12.3 – Secretariou esta audiência de assinatura do Termo de Arbitragem Victória Sbruzzi Messmar, Secretária Geral.

1º de junho de 2022

**ANEXO 21****CONTRATO DE MEDIAÇÃO**  
**PROCEDIMENTO DE MEDIAÇÃO Nº 00/22****I – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES**

1.1 – As Partes adiante identificadas resolvem celebrar o presente Contrato de Mediação que se regerá pelas regras e condições adiante estabelecidas.

**A) REQUERENTE:**

**BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**, representada por Bruno e Luana (*omissis*).

**Advogados:** M.Maia e A. Mezenga.

**Endereço para correspondências** (*omissis*).

**B) REQUERIDA:**

**IMOBILIÁRIA GADO NOVO S/A**, representada por Jerônimo Berdinazzi (*omissis*).

**Advogados:** M. Domingo e A. Caixeta.

**Endereço para correspondências:** (*omissis*).

**II – MEDIADOR(A)**

2.1 Foi indicado conjuntamente pelas partes para realização da mediação, o(a) profissional abaixo indicado(a):

Dr(a). **A. Fagundes**

Profissão: Advogado(a) e Agrônomo(a)

E-mail: (*omissis*)

End.: (*omissis*)

2.2 – As Partes declaram não ter qualquer oposição ao Mediador(a) indicado(a), tendo tomado conhecimento do conteúdo das manifestações de disponibilidade e declarações de não impedimento e de imparcialidade enviadas.

**III – MATÉRIA OBJETO DA MEDIAÇÃO**

3.1 – O conflito diz respeito à disputa em discussão na arbitragem nº 00/22 e versará especificamente sobre os seguintes pontos: (i) o percentual da quota de participação da proprietária das terras sobre os frutos no “Contrato de Parceria” e (ii) o cultivo das uvas viníferas na Fazenda da Correnteza.



## **VI – REGULAMENTO APLICÁVEL AO PROCEDIMENTO DE MEDIAÇÃO**

4.1 – As Partes decidiram submeter a controvérsia descrita no Item III acima à mediação, de conformidade com o Regulamento de Mediação da **CAMARB - Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial –Brasil**

4.2 – A CAMARB, órgão institucional sem fins lucrativos, de solução extrajudicial de controvérsias, tem sede em Belo Horizonte, Minas Gerais, na Rua Paraíba 550, 9º andar, Funcionários, CEP 30130-141, e seu Estatuto encontra-se registrado no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Belo Horizonte, sob o nº 119, no registro 105.736, livro A, de 08/07/2019.

4.3 – As comunicações da Secretaria e do(a) mediador(a) poderão ser transmitidas às partes e seus procuradores por intermédio de mensagens eletrônicas. Caso não haja confirmação formal do recebimento da intimação da Secretaria da CAMARB pela via eletrônica, a Secretaria providenciará a respectiva intimação em via física, que será encaminhada para os endereços dos procuradores declinados no preâmbulo deste Contrato de Mediação.

4.4 – As partes, procuradores e mediador(a) deverão informar à CAMARB eventual mudança de endereço, sob pena de ser considerado válido, para todos os efeitos, o respectivo endereço declinado no presente instrumento.

## **V – LOCAL DA MEDIAÇÃO**

5.1 – As Partes elegem a cidade de Beagá, estado de Vila Rica, como sede da mediação.

5.2 – A mediação poderá ser realizada por meio de sessões remotas, por tele ou videoconferência, devendo, preferencialmente e se possível, conforme os protocolos sanitários, fazê-lo de forma física.

## **VI - IDIOMA**

6.1 – O procedimento de mediação será conduzido em idioma português.

## **VII – DESPESAS E HONORÁRIOS DA MEDIAÇÃO**

7.1 – O valor do litígio está estimado em (*omissis*).

7.2 - Nos termos do Regulamento de Mediação e da respectiva Tabela de Custas e Despesas da CAMARB, o valor da Taxa de Administração é de (*omissis*), montante já adiantado pelas Partes no momento da Solicitação de Mediação.

7.3 – O valor dos honorários do(a) mediador(a) é (*omissis*) por hora.

7.4 – Os honorários do(a) mediador(a) serão pagos ao final de cada 10 (dez) horas de trabalho, de acordo com o controle enviado pelo(a) mediador(a) para a Secretaria da CAMARB.

7.5 – As Partes efetuaram o pagamento do equivalente a 10 (dez) horas de trabalho do(a) mediador(a). O valor referente a 05 (cinco) horas não será reembolsado. Caso não sejam utilizadas todas ou parte das demais 05 (cinco) horas, o saldo remanescente será reembolsado às Partes.



7.6 – O valor depositado pelas Partes, em conta indicada pela CAMARB, será mantido em caução para futura liberação ao(à) mediador(a) ou devolução às partes.

7.7 – Não sendo concluída a mediação em 10 (dez) horas, ao final do prazo, deverão as Partes realizar o depósito do valor equivalente a mais 10 (dez) horas e assim sucessivamente até que a mediação seja concluída.

7.8 – Apenas serão computadas como horas trabalhadas aquelas utilizadas exclusivamente na condução das sessões de mediação, em conjunto ou separadamente. O controle das horas será realizado exclusivamente pelo(a) mediador(a).

7.9 – Quaisquer outras despesas adicionais que se fizerem necessárias, como aquelas relativas a correio, a fotocópias, a ligações interurbanas, a alimentação, a locação de equipamentos e a local para a realização de audiência, caso esta não ocorra na sede da CAMARB, bem como a despesas de honorários e de deslocamento de peritos, de tradutores e de mediadores não estão incluídas na Taxa de Administração, podendo a Secretaria da CAMARB solicitar às Partes adiantamento para fazer frente a essas despesas.

7.10 – A CAMARB emitirá recibos de caução relativos aos pagamentos dos honorários dos mediadores, valores estes que ficarão sob sua guarda. Posteriormente, quando do efetivo pagamento ao(à) mediador(a) dos respectivos honorários, documentos comprobatórios desse pagamento serão emitidos, em nome das Partes, pelos mediadores ou sociedades de que façam parte, fazendo-se, no ato, as retenções que forem pertinentes.

## **VIII – SESSÕES DE MEDIAÇÃO**

8.1 – As partes e o(a) mediador(a), em comum acordo estabeleceram a seguinte agenda para realização das sessões de mediação:

| <b>DATA</b> | <b>HORÁRIO</b> |
|-------------|----------------|
| 22/09/2022  | 08:00 às 21:00 |
| 23/09/2022  | 08:00 às 21:00 |
| 21/10/2022  | 08:00 às 21:00 |
| 22/10/2022  | 08:00 às 21:00 |

## **IX – PLANOS DE MEDIAÇÃO**

9.1 – As partes e o(a) mediador(a) em comum acordo estabelecem que as partes deverão apresentar seus respectivos memoriais (Planos de Mediação) até 19 de agosto de 2022.

## **X – DISPOSIÇÕES FINAIS**

10.1 – O procedimento de mediação será rigorosamente sigiloso, sendo vedado à CAMARB, aos mediadores, às próprias partes e a todos os demais participantes, semo consentimento expresso de todas as partes, divulgar quaisquer informações a que tenham acesso em decorrência de seu ofício ou de sua participação no procedimento de mediação, ressalvados os casos em que haja obrigação legal de divulgação.

10.1.1 – A confidencialidade da mediação engloba todas as informações, os documentos e os



dados apresentados pelas partes, pelos mediadores e pelos demais envolvidos no procedimento de mediação, desde a apresentação da Solicitação de Mediação pelas partes interessadas até o término do procedimento, tenha ou não havido acordo entre as partes, excetuadas apenas: (i) informações e documentos identificados expressamente como não-confidenciais; (ii) documentos e informações de conhecimento público; (iii) documentos e informações que já eram de conhecimento de todas as partes envolvidas, e não estavam protegidos por obrigação de confidencialidade pactuada em cláusula, termo ou contrato à parte.

10.2 – Devido ao seu caráter não vinculativo e confidencial, ficam os mediadores impedidos de atuar como testemunha em eventual processo judicial ou arbitral que vier a ser instaurado para a solução do mesmo conflito.

10.3 – As partes e mediadores estimam que a mediação terá a duração de pelo menos 3 meses.

10.4 – Secretariou esta audiência de assinatura do Contrato de Mediação Victória Sbruzzi Messmar, Secretária Geral.

1º de junho de 2022



**ANEXO 22****PROCEDIMENTO ARBITRAL 00/22****Requerente:** BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**Requerida:** IMOBILIÁRIA GADO NOVO S/A**ORDEM PROCESSUAL Nº 01**

O Tribunal Arbitral constituído para dirimir as controvérsias referentes ao procedimento arbitral em referência, considerando os pedidos de correção e esclarecimentos apresentados pelas partes em 22 de junho de 2022, decide:

- I) Realizar as seguintes correções ao Caso publicado em 1º de julho de 2022:

| Página                                    | Correção   |   |
|---|--|---|
|   | Onde se lê:  | Leia-se   |
| Anexo 4, p. 13, item 1.1 do contrato.     | CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO<br>1.1. O presente contrato tem por objeto a compra e venda de tora de eucalyptus grandis ("eucalipto"), de, no mínimo, 35 cm (trinta e cinco centímetros) de diâmetro na medição com casca, no comprimento de, pelo menos, 2,5m (dois metros e meio), a serem extraídas de uma área de 90 hectares da <del>Quinta da Arara Azul</del> . | CLÁUSULA PRIMEIRA: OBJETO<br>1.1. O presente contrato tem por objeto a compra e venda de tora de eucalyptus grandis ("eucalipto"), de, no mínimo, 35 cm (trinta e cinco centímetros) de diâmetro na medição com casca, no comprimento de, pelo menos, 2,5m (dois metros e meio), a serem extraídas de uma área de 90 hectares da <u>Fazenda da Correnteza</u> . |
| Anexo 4, p. 15, item 7.4 do contrato.     | 7.4. Caso qualquer uma das partes dê causa para a extinção antecipada do presente Contrato, a Parte que der causa ficará obrigada a pagar multa equivalente a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), reduzida proporcionalmente a <del>cada</del> colheita.  | 7.4. Caso qualquer uma das partes dê causa para a extinção antecipada do presente Contrato, a Parte que der causa ficará obrigada a pagar multa equivalente a R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), reduzida proporcionalmente a <u>cada</u> colheita.   |
| Anexo 4, p. 15, assinatura da compradora. | "[Assinatura de Marieta do Araguaia]<br>CELULOSE <del>EMÍLIA</del> -LTDA.<br>COMPRADORA"   | "[Assinatura de Marieta do Araguaia]<br>CELULOSE <u>CORAÇÃO SERTANEJO</u> LTDA.<br>COMPRADORA"  |
| Anexo 7, p. 22, item 2.1 do contrato.     | CLÁUSULA SEGUNDA:<br>DA CONDICIONANTE<br>2.1. Fica condicionada a execução do presente Contrato à obtenção, pela <del>CONTRATANTE</del> , de financiamento bancário ou seguro garantia, em instituição financeira pública ou privada, de modo a salvaguardar o pagamento das obrigações assumidas neste Contrato.  | CLÁUSULA SEGUNDA:<br>DA CONDICIONANTE<br>2.1. Fica condicionada a execução do presente Contrato à obtenção, pela <u>COMPRADORA</u> , de financiamento bancário ou seguro garantia, em instituição financeira pública ou privada, de modo a salvaguardar o pagamento das obrigações assumidas neste Contrato.  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| Anexo 9, p. 26, assinaturas das partes.<br>Anexo 9, p. 26, assinaturas das partes. | "[Assinatura de Luana]<br>LALA-MEZENGA<br>CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA<br>[Assinatura de Bruno]<br>BRUNO E LUANA<br>BACAMASO Agrícola Ltda."  | "[Assinatura de Lela Mezenga]<br>LELA MEZENGA<br>CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA<br>[Assinatura de Bruno e Assinatura de Luana]<br>BRUNO E LUANA<br>BACAMASO Agrícola Ltda."  |
| Anexo 10, p. 27, preâmbulo do contrato.  | PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO CELEBRADO ENTRE A BACAMASO AGRÍCOLA LTDA. E A CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA, PARA FORNECIMENTO DE CELULOSE DE EUCALIPTO E A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE TRANSPORTE, NA QUINTA DA <del>ARARA AZUL</del> , LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE BEAGÁ - VR. | PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO CELEBRADO ENTRE A BACAMASO AGRÍCOLA LTDA. E A CIA DE CELULOSE MEZENGA E MAIA, PARA FORNECIMENTO DE CELULOSE DE EUCALIPTO E A PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE TRANSPORTE, NA QUINTA DA <u>FAZENDA DA CORRENTEZA</u> , LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE BEAGÁ - VR. |
| Anexo 11, p. 30, descrição do imóvel.  | IMÓVEL: Gleba de terras com área de <del>150ha.39a.60,8ca (cento e cinquenta hectares trinta e nove ares e sessenta vírgula oito centiares)</del> , denominada "Fazenda da Correnteza", neste Município de Córrego das Chuvas, com os seguintes limites e confrontações:        | IMÓVEL: Gleba de terras com área de <u>120ha.39a.60,8ca (cento e cinquenta hectares trinta e nove ares e sessenta vírgula oito centiares)</u> , denominada "Fazenda da Correnteza", neste Município de Córrego das Chuvas, com os seguintes limites e confrontações:                   |
| Anexo 20, p. 49, item 7.1 do Termo de Arbitragem.                                  | "VII – NORMAS APLICÁVEIS AO JULGAMENTO<br>7.1 – As controvérsias objeto da arbitragem serão julgadas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, sendo <del>vedado</del> o julgamento por equidade."   | "VII – NORMAS APLICÁVEIS AO JULGAMENTO<br>7.1 – As controvérsias objeto da arbitragem serão julgadas de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, sendo vedado <u>permitido</u> o julgamento por equidade."  |

II) Prestar os seguintes esclarecimentos ao mencionado Caso:

**1. Os personagens que firmaram contratos e/ou assinaram documentos em nome das partes tinham poderes para tanto?**

R: Sim, todos os contratos foram firmados por pessoas que tinham plena capacidade e poderes para tanto.

**2. O Contrato Social da BACAMASO foi alterado para autorizar o plantio de árvores trepadeiras?**

R: Não, o objeto social da BACAMASO é o mesmo desde a sua constituição.

**3. Qual é o porte econômico-financeiro e rentabilidade dos empreendimentos da BACAMASO (eucalipto e uvas)?**



R: O empreendimento agrícola da BACAMASO pode ser considerado de médio porte e com alta rentabilidade.

- 4. Como se dava a apuração e pagamento dos lucros dos frutos e produtos produzidos na Fazenda da Correnteza no âmbito do Contrato de Parceria? Foram realizados pagamentos durante a vigência do contrato?**

R: O pagamento da quota-parte da participação de Lela Mezenga (e posteriormente para a Celulose M&M) é feito em dinheiro, com base no resultado bruto total das vendas dos produtos e frutos. A BACAMASO apresentava um relatório anual para Lela Mezenga indicando quanto cada cliente pagou, mas não constava do relatório qual foi o objeto e as respectivas quantidades de cada venda (se eucalipto, uvas ou outro fruto ou produto). Todos os rendimentos relacionados com as colheitas de eucalipto e as safras das uvas foram devidamente compartilhados pela BACAMASO com a parceira-outorgante.

- 5. Durante a vigência da relação contratual entre a BACAMASO e Lela Mezenga, houve algum questionamento sobre os rendimentos da parceria?**

R: Lela Mezenga nunca questionou os relatórios e estava mais do que satisfeita em só receber a sua participação. Quando a fazenda foi integralizada no capital social da Celulose M&M, Lela Mezenga passou a exigir relatórios mais detalhados (em razão das pressões internas que sofria dos demais acionistas), mas esse detalhamento se referia apenas à parte financeira e não mencionava o objeto das vendas.

- 6. A BACAMASO segue pagando 45% dos lucros dos frutos e produtos cultivados na Fazenda da Correnteza para a Gado Novo?**

R: Até o presente momento não houve nenhum compartilhamento de rendimentos no âmbito do Contrato de Parceria, já que não ocorreu a colheita de eucaliptos.

- 7. Como se deu a negociação do novo percentual de participação (45%) do Parceiro, prevista no Aditivo ao Contrato de Parceria?**

R: Assim como na negociação do próprio contrato, as Partes negociaram por conta própria e sem presença de advogados em um ambiente familiar e informal. Apenas alteraram alguns pontos por sugestão de amigos que atuam no ramo do Direito do Agronegócio.

- 8. A BACAMASO arcou com algum encargo contratual quando resiliu o Contrato de Compra e Venda Futura do Produto do Eucalipto que havia firmado com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.?**

R: Não, a multa prevista no contrato foi integralmente paga pela Celulose M&M.



**9. Lela Mezenga só contribuiu com a terra nua, ou havia alguma benfeitoria no imóvel?**

R: Lela Mezenga apenas contribuiu com a terra nua quando da celebração do Contrato de Parceria em 2000. Entretanto, entre a celebração do Contrato de Parceria e a celebração do Aditivo, a BACAMASO realizou diversas melhorias no imóvel, dentre elas: implantação de sistema de irrigação, aluguel de uma estrutura móvel que serve como um galpão de guarda do maquinário e construção de um espaço de eventos que conta com sala da reunião, piscina, sauna, churrasqueira e campo de futebol.

**10. Como era a relação de Lela Mezenga com Bruno e Luana?**

R: A relação entre Lela Mezenga e os sócios da BACAMASO era de grande proximidade e afeto. Em especial, existia uma relação bastante próxima de Lela com Bruno, já que além de tia ela também era sua madrinha de batismo.

**11. O *business plan* apresentado por Lela Mezenga aos acionistas da Celulose M&M foi implementado?**

R: Algumas ações foram realizadas, mas grande parte delas acabou não sendo concluída em razão dos problemas posteriores.

**12. O que levou a BACAMASO e a Celulose M&M a decidirem incluir uma cláusula compromissória no Aditivo ao Contrato de Parceria?**

R: As partes foram orientadas por amigos que atuam no ramo do Direito do Agronegócio a inserir uma autorização ao julgamento por equidade, especificamente para que alguns aspectos do Estatuto da Terra considerados ultrapassados pudessem ser revistos.

**13. A Gado Novo realizou algum tipo de *due diligence* antes de arrematar a Fazenda da Correnteza?**

R: Não, a Gado Novo simplesmente arrematou o imóvel no leilão.

**14. Quando a Gado Novo tomou conhecimento da cláusula compromissória prevista no Aditivo ao Contrato de Parceria?**

R: A Gado Novo tomou conhecimento da cláusula compromissória no mesmo dia em que ficou sabendo do Contrato de Parceria, mas sempre entendeu que a cláusula era ineficaz em relação a ela.

**15. Qual foi o conteúdo e resultado da reunião havida entre os representantes da BACAMASO e da Gado Novo, em agosto de 2021?**



R: A reunião teve o intuito uma introdução da relação contratual que se iniciava nesse momento. Durante a reunião a Gado Novo se mostrou disposta a manter uma relação harmoniosa entre as partes, apenas mencionando a necessidade de resolver a questão da plantação das uvas e que a empresa não admitia que os combinados extraoficiais da BACAMASO com Lela Mezenga fossem mantidos. Não foram extraídos resultados efetivos da reunião.

**16. O estudo de viabilidade econômica realizado pela Consultoria McGreen identificou que havia parreiras de uvas plantadas na Fazenda da Correnteza? Caso positivo, como a Gado Novo reagiu à notícia??**

R: A Gado Novo só ficou sabendo das parreiras quando recebeu o estudo de viabilidade econômica da Consultoria McGreen. Alguns meses depois, ela notificou a BACAMASO exigindo que as plantas fossem removidas da Fazenda da Correnteza.

**17. Quais eram as práticas historicamente adotadas pela BACAMASO e por quais razões a Gado Novo não as aceitava?**

R: A BACAMASO nunca adotou práticas ilícitas, mas ao mesmo tempo não se preocupava com questões envolvendo as diretrizes de ESG (Meio ambiente, social e governança cooperativa) que são bastante caras à Gado Novo.

**18. Quando a BACAMASO pagou a Taxa de Registro?**

R: O pagamento ocorreu no último dia do prazo concedido pela Secretaria da CAMARB, mas o comprovante de pagamento só foi enviado à Secretaria da CAMARB após o transcurso desse prazo.

**19. Qual é o escopo do pedido ressarcitório da BACAMASO?**

R: O pedido da BACAMASO alcança todos os pagamentos feitos no curso do Contrato de Parceria.

**20. A BACAMASO conhecia o endereço correto da Gado Novo?**

R: A BACAMASO não sabia da mudança de endereço, mas não procurou confirmar se o endereço que tinha da Gado Novo estava correto.

**21. Existe algum motivo para a constante mudança de endereço da Gado Novo?**

R: Os motivos são de ordem meramente administrativa, inexistindo qualquer indício que demonstra a tentativa de ocultação.



III) Determinar que as partes identifiquem em suas postulações os fundamentos jurídicos e legais dos respectivos pedidos, ainda que a fundamentação esteja respaldada exclusivamente na equidade.

Esta Ordem Processual é assinada pela árbitra presidente, com a anuência dos coárbitros, conforme autoriza o Termo de Arbitragem.

[assinado]

13 de julho de 2022

Beagá, 5 de setembro de 2022.

À

BACAMASO Agrícola Ltda.

Prezados Senhores,

1. A BACAMASO Agrícola Ltda., por meio de seus procuradores do escritório MAIA e MEZENGA ADVOGADOS, apresentou consulta relativa às questões jurídicas debatidas no Procedimento Arbitral CAMARB nº 00/22, em que contendem BACAMASO Agrícola Ltda. e Imobiliária Admirável Gado Novo S/A.

2. A consulta foi formulada com relação aos seguintes pontos:

**I. É devida a revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria?**

**II. A BACAMASO tem o direito de seguir plantando uvas na Fazenda da Correnteza?**

## **I. INTRODUÇÃO**

### **CONTEXTO FÁTICO**

3. Antes de adentrar propriamente aos pontos jurídicos controvertidos da consulta, cabe realizar uma breve análise dos fatos que deram origem à disputa.

4. Bruno e Luana, sócios da BACAMASO Agrícola Ltda., são dois amigos que começaram juntos o curso de agronomia da Universidade Federal de Vila Rica, em 1990. Em dezembro de 1999, em uma festa de ex-alunos, Bruno e Luana reencontraram-se e decidiram iniciar, conjuntamente, um empreendimento agrícola voltado para a plantação, exploração, fornecimento e comercialização de eucalipto. Antes do empreendimento, Bruno fez um curso de gestão agrícola na PUC-VR e Luana cursou um mestrado no Instituto de Agropecuária Nacional, no qual pesquisou sobre o uso de tecnologia no cultivo de plantas trepadeiras nas áreas de cerrado.

5. Na sequência, Bruno conversou com sua tia Lela Mezenga, proprietária da Fazenda da Correnteza e diretora e acionista controladora da Cia de Celulose Mezenga e Maia (“Celulose M&M”), sobre a possibilidade de desenvolver o mencionado empreendimento em sua propriedade. Lela Mezenga concordou com a proposta, condicionada à obtenção, por Bruno, de registro como produtor rural.
6. Em janeiro de 2000, Bruno obteve seu registro como produtor rural e firmou Contrato de Parceria Agrícola (“Contrato de Parceria”) com Lela Mezenga, para a utilização e exploração da Fazenda da Correnteza.
7. O Contrato de Parceria estabeleceu: (i) o prazo de vigência de 21 anos, equivalente a 3 colheitas de eucalipto; (ii) o pagamento de 27,5% dos frutos derivados da parceria ao Parceiro-Outorgante; (iii) a faculdade de o Parceiro-Outorgante acompanhar pessoalmente os trabalhos de colheita e (iv) a observância dos artigos 92, 93, 94 e 96 do Estatuto da Terra e do art. 13 do Decreto n. 59.566/1966 como regras essenciais para o acordo.
8. Em 2003, com a promulgação do Código Civil de 2002, Bruno e Luana decidiram constituir a sociedade empresária BACAMASO Agrícola Ltda., sendo para ela transferido o antigo registro de produtor rural. Com isso, a BACAMASO passou a realizar a exploração da Fazenda da Correnteza.
9. Prevendo que o empreendimento somente se tornaria rentável após anos de investimentos, tendo em vista que é notório no mercado de plantação de eucalipto que a colheita ocorre apenas 7 anos após a plantação, Bruno e Luana decidiram aproveitar os conhecimentos especializados de Luana e plantar, desde o início, uvas viníferas em parte inutilizada da Fazenda, equivalente a 22,8 hectares (aproximadamente 20% da área total).
10. As uvas passaram a ser utilizadas na produção e comercialização de vinhos, sendo que o vinho produzido a partir das safras de 2003 e 2005 foi premiado. Nesse sentido, mesmo antes da primeira colheita de eucalipto, a exploração de uvas revelou-se um negócio extremamente lucrativo, tanto para a BACAMASO, quanto para o Parceiro-Outorgante, gerando um fluxo de caixa relevante em um curto prazo do empreendimento. Esses lucros eram compartilhados com o Parceiro-Outorgante, sendo apresentado, anualmente, relatório financeiro com a indicação do valor total das vendas.



11. Já com relação à plantação de eucalipto, logo no segundo ano do empreendimento, a BACAMASO firmou contrato duradouro de venda futura das três próximas colheitas com a Celulose Coração Sertanejo Ltda.
12. No início de 2007, o eucalipto plantado na Fazenda da Correnteza começou a ser colhido e foi logo considerado um dos melhores do Estado de Vila Rica, atraindo o interesse da sociedade Celulose M&M, cuja sócia administradora era Lela Mezenga, em adquirir o eucalipto e utilizá-lo na produção de celulose. Assim, foi rescindido o contrato entre a BACAMASO e a Celulose Coração Sertanejo Ltda. e firmado entre a BACAMASO e a Celulose M&M um Contrato Condicionado de Compra e Venda de Colheita Futura, estabelecendo que os frutos decorrentes da plantação de eucalipto seriam integralmente destinados à Celulose M&M.
13. Ocorre que, entre 2016 e 2019, a Celulose M&M enfrentou uma queda significativa em sua receita, o que levou à necessidade de renegociação dos contratos agrários.
14. Neste contexto, em 2020, a propriedade da Fazenda da Correnteza foi transferida de Lela Mezenga para a sociedade Celulose M&M, com o propósito de viabilizar a obtenção de financiamento perante o Banco de Desenvolvimento do Estado de Vila Rica. Assim, o imóvel foi dado em garantia hipotecária.
15. Em paralelo, foram impostos à BACAMASO aditivos aos Contratos de Parceria e de Compra e Venda Futura. No Aditivo ao Contrato de Parceria formalizou-se: (i) a cessão da posição contratual da antiga Parceira-Outorgante, Lela Mezenga, para a Celulose M&M, e do Parceiro-Outorgado para a BACAMASO, (ii) a prorrogação do prazo do Contrato por mais 18 anos, (iii) a alteração do percentual devido à Parceira-Outorgante de 27,5% para 45%, (iv) a ratificação e manutenção das demais cláusulas e condições do Contrato e (v) a inclusão de cláusula compromissória arbitral.
16. Contudo, as medidas tomadas mostraram-se insuficientes para desagrar a situação da Celulose M&M, o que culminou com a execução da garantia hipotecária pela instituição financeira. Como consequência, em agosto de 2021, a Fazenda da Correnteza foi levada a leilão, sendo o imóvel adquirido pela Imobiliária Admirável Gado Novo S/A (“Gado Novo”). Nesta ocasião, foi lavrado Termo de Arrematação em três vias (sendo uma da Gado Novo, uma da Celulose M&M e uma da Agência de Leilão), o qual informava que 112,8 hectares do terreno eram ocupados por plantações de eucalipto e de uvas viníferas.

17. De início, a Gado Novo manifestou a sua intenção de não reclamar a posse do imóvel, mas de permitir a continuidade do empreendimento agrícola e auferir os lucros provenientes da Parceria. A Gado Novo chegou a apresentar a hipótese de uma reformulação do Contrato de Parceria vigente, mas surgiram diversos desentendimentos entre a BACAMASO e a Gado Novo, o que não permitiu que se chegasse a um acordo.

18. Em outubro de 2021, a Gado Novo notificou extrajudicialmente a BACAMASO alegando ter tomado conhecimento do cultivo das uvas viníferas na Fazenda da Correnteza e exigindo a cessação do cultivo destas, pois ele não era autorizado pelo Contrato de Parceria. Em seguida, a BACAMASO contranotificou a Gado Novo, afirmando que o cultivo de uvas sempre foi conhecido e aceito ao longo de toda a execução do Contrato de Parceria. Além disso, a BACAMASO informou que a quota de participação do Parceiro-Outorgante sobre os frutos, prevista no Contrato, estaria acima dos limites permitidos pelo art. 96, inciso VI, alínea “a”, da Lei nº 4.504/1964.

## II. É DEVIDA A REVISÃO DA QUOTA DE PARTICIPAÇÃO PREVISTA NO CONTRATO DE PARCERIA?

### LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO CONTRATO DE PARCERIA

19. Antes de adentrar no mérito das questões controvertidas, a análise do caso perpassa pela investigação da legislação aplicável ao Contrato de Parceria, que tem por objeto o exercício de atividade agrícola na Fazenda da Correnteza.

20. O direito agrário é o ramo jurídico que disciplina as relações que emergem da atividade agropecuária<sup>1</sup>, com base na função social da terra<sup>2</sup>. O Estatuto da Terra (Lei n. 4.504/1964), posteriormente regulamentado pelo Decreto n. 59.566/1966, e a Constituição Federal constituem as fontes primordiais desse ramo do direito<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> SODERO, Fernando Pereira. Direito agrário e reforma agrária. 2. ed. Florianópolis: OAB/SC Editora, 2006.

<sup>2</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 19.

<sup>3</sup> BUENO, Francisco de Godoy. Contratos agrários: entre empresa agrária e empresa rural no direito positivo brasileiro, Revista de Direito Civil Contemporâneo, vol. 2/2015, pp. 157-176, jan./mar., 2015, p. 157; CARVALHO, Josué Tomazi de; FIDELES, Junior Divino; MACIEL, Marcela Albuquerque. Direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., Bahia: Editora Juspodivm, 2018, pp. 37-38.

21. O Estatuto da Terra regula os direitos e as obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da reforma agrária e de promoção da política agrícola<sup>4</sup>. Ele consagrou o princípio da função social da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro<sup>5</sup>, atrelando o direito de propriedade à necessidade de utilização da terra com a finalidade de desenvolvimento da sociedade<sup>6</sup>.

22. Segundo esse princípio, a propriedade da terra só atinge a sua função social se cumprir todos os seguintes requisitos: (a) favorecer o bem-estar dos proprietários e trabalhadores; (b) manter níveis satisfatórios de produtividade; (c) assegurar a conservação dos recursos naturais; e (d) observar as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre proprietário e trabalhador<sup>7</sup>.

23. Diante disso, o Estatuto busca assegurar o acesso à terra e a proteção da produção agrícola, com vistas a garantir o atendimento da função social da propriedade rural. Como consequência, ele assegura a prevalência dos interesses do empresário rural sobre os interesses do proprietário da terra, no desempenho de atividades no campo.

24. Os contratos que têm como objeto a realização de atividades rurais são instrumentos de incremento da produção agrícola<sup>8</sup> e, por consequência, de satisfação da função social da propriedade, consagrada no art. 2º do Estatuto da Terra e art. 186 da Constituição Federal.

25. Dentre esses, o contrato de parceria agrícola é um contrato agrário por meio do qual uma pessoa cede um imóvel rústico a outra para que nele cultive, partilhando os lucros da

---

<sup>4</sup> Lei n. 4.504/1964, Art. 1º, caput: “Esta Lei regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para os fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.”

<sup>5</sup> CARVALHO, Josué Tomazi de; FIDELIS, Junior Divino; MACIEL, Marcela Albuquerque. Direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., Bahia: Editora Juspodivm, 2018, p. 41.

<sup>6</sup> RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 27.

<sup>7</sup> Lei n. 4.504/1964, Art. 2º: “É assegurada a todos a oportunidade de acesso à propriedade da terra, condicionada pela sua função social, na forma prevista nesta Lei.

§ 1º A propriedade da terra desempenha integralmente a sua função social quando, simultaneamente:

a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;  
b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;  
c) assegura a conservação dos recursos naturais;  
d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivam.”

<sup>8</sup> COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário, Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, São Paulo, vol. 6, pp. 1373 - 1391, jun. 2011, p. 1373.

atividade<sup>9</sup>. Assim, ele tem como principais características o uso do imóvel mediante partilha dos frutos e o compartilhamento dos riscos do empreendimento<sup>10</sup>.

26. Não há dúvidas de que o Contrato de Parceria firmado entre a BACAMASO e o Parceiro-Outorgante se reveste de todas as características de um contrato de parceria agrícola.

27. Em primeiro lugar, ele tem como objeto a entrega da Fazenda da Correnteza à BACAMASO para o cultivo de eucalipto (Cláusula Primeira do Contrato de Parceria, Anexo 3).

28. Em segundo lugar, ele determina a partilha da produção agrícola com o proprietário do imóvel. Neste ponto, ressalta-se que o pagamento do contrato é estipulado em percentual (Cláusula Terceira do Contrato de Parceria, Anexo 3), e não em preço previamente fixado, de modo que os rendimentos recebidos pelo Parceiro-Outorgante dependem diretamente do desempenho da produção. Assim, caso o plantio seja exitoso, o Parceiro-Outorgante partilhará dos lucros obtidos pelo empresário. Por outro lado, o Parceiro-Outorgante se sujeita ao recebimento de menores rendimentos caso a produtividade seja também reduzida.

29. Ainda, o Contrato de Parceria apresenta cláusula expressa de distribuição de risco entre as partes, para os casos de fortuitos e de força maior (Cláusula 5.2 do Contrato de Parceria, Anexo 3).

30. Essas disposições são um claro indicativo da partilha de riscos inerente à modalidade de contratação de parceria agrícola<sup>11</sup>, tal como disposto no §1º do art. 96 do Estatuto da Terra:

Art. 96 [...] §1º Parceria rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso específico de imóvel rural, de parte ou partes dele, incluindo, ou não, benfeitorias, outros bens e/ou

---

<sup>9</sup> Lei n. 4.504/1964, Art. 96, §1º; Decreto 59.566, Art. 4º; RIZZARDO, Arnaldo. Curso de direito agrário, 2. ed. rev., atual. e amp., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 426.

<sup>10</sup> COLUCCI, Viviane. Os princípios gerais do contrato agrário, Doutrinas Essenciais Obrigações e Contratos, São Paulo, vol. 6, pp. 1373-1391, jun. 2011, p. 1380.

<sup>11</sup> TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. Contratos agrários típicos: releitura das normas do estatuto da terra à luz do contexto jurídico e econômico atual, Revista 50 anos do Estatuto da Terra: 25 anos de direito agrário na Unesp. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2014, p. 4.

facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa vegetal ou mista; e/ou lhe entrega animais para cria, recria, invernagem, engorda ou extração de matérias-primas de origem animal, **mediante partilha, isolada ou cumulativamente, dos seguintes riscos:**

I - caso fortuito e de força maior do empreendimento rural;

II - dos frutos, produtos ou lucros havidos nas proporções que estipularem, observados os limites percentuais estabelecidos no inciso VI do caput deste artigo;

III - variações de preço dos frutos obtidos na exploração do empreendimento rural. (Lei n. 4.504/1964)

31. Portanto, nota-se que o contrato sob análise se enquadra na definição típica de contrato de parceria agrícola, sendo regido pelos princípios e regras gerais do direito agrário.

32. Além disso, deve-se reconhecer a aplicação das normas do direito civil, aplicáveis a todos os contratos agrários<sup>12</sup>.

33. Por fim, é possível inferir que era intenção das partes a aplicação de alguns dispositivos do Estatuto da Terra e do Decreto n. 59.566. Nesse sentido, o Contrato de Parceria traz declaração de que as partes leram e concordaram com alguns dispositivos legais que seriam essenciais para o acordo, conforme dispõe a Cláusula Nona do Contrato de Parceria (Anexo 3):

#### CLÁUSULA NONA – ANEXOS

As partes declaram haver lido e concordado com os seguintes dispositivos legais, regras essenciais para este acordo:

-Artigos 92, 93, 94 e 96 da Lei nº 5.504 de 1964 (Estatuto da Terra);

-Artigo 13 do Decreto nº 59.566, de 1966.

34. A partir disso, nota-se que as partes julgaram necessária a observância desses dispositivos como forma de proteger os interesses do Parceiro-Outorgado, visto que este era parte iniciante no ramo de produção agrícola.

---

<sup>12</sup> TRENTINI, Flavia; AGUIAR, Carolina Costa de. Contratos agrários típicos: releitura das normas do estatuto da terra à luz do contexto jurídico e econômico atual, Revista 50 anos do Estatuto da Terra: 25 anos de direito agrário na Unesp. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2014, p. 4.

35. Desse modo, determinou-se, por exemplo, a aplicação do art. 92 do Estatuto da Terra, para assegurar a preservação do contrato de parceria em caso de alienação do imóvel.

36. Trata-se de forma de garantir a continuidade do empreendimento mesmo diante do menor poder de barganha da BACAMASO perante os proprietários do imóvel, que possuem o poder de dispor da Fazenda da Correnteza.

37. Desse modo, tendo em vista que não existem palavras inúteis no contrato<sup>13</sup>, é necessário considerar que as partes desejaram a observância dos preceitos dispostos nesses artigos na relação contratual.

### **NULIDADE DA QUOTA DE PARTICIPAÇÃO PREVISTA NO CONTRATO DE PARCERIA**

38. Como visto, as partes determinaram a observância do art. 96 do Estatuto da Terra na Cláusula Nona do Contrato de Parceria.

39. Esse artigo, no inciso VI, estipula limites à participação do proprietário do terreno rural nos frutos decorrentes da parceria. Nessa toada, a quota do proprietário não poderá ser superior a 20% quando este concorrer para a atividade apenas com a terra nua.

40. Na legislação agrária, não há conceituação expressa de terra nua. No entanto, é possível encontrar o conceito de terra nua na jurisprudência referente ao recolhimento de Imposto de Renda. Para tais fins, considera-se terra nua o imóvel rural em que não foi feito nenhum investimento para o fim visado, ou seja, que não possui nenhum equipamento ou construções que permitam o desenvolvimento da atividade rural<sup>14</sup>.

41. No caso, o objeto do Contrato de Parceria atribuiu o preparo do solo, o plantio, o combate a pragas e a ervas invasoras, a colheita e os demais preparos necessários para o uso da terra à responsabilidade da BACAMASO, conforme dispõe a Cláusula Primeira do acordo<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> VILLELA, João Baptista. Equilíbrio do contrato: os números e a vontade. Revista dos Tribunais, out. 2010, pp. 85-122, p. 101.

<sup>14</sup> STJ, AgInt nos EDcl no AREsp n. 1.955.655/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 14/3/2022, DJe de 18/3/2022.

<sup>15</sup> “CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DO CONTRATO A Parceira-Outorgante, legítimo proprietário, a justo título, e possuidor de um imóvel rural denominado FAZENDA DA CORRENTEZA (omissis) entrega-o na data de assinatura deste instrumento ao Parceiro-Outorgado e conjunto familiar, sob sua responsabilidade exclusiva, para nele plantar exclusivamente as lavouras de Eucalipto, compreendendo o

42. Enquanto isso, o Parceiro-Outorgante forneceu apenas a terra nua para o cultivo, a qual não estava em condições de ser prontamente utilizada para o plantio de eucalipto<sup>16</sup>.
43. Assim, uma vez que o percentual de participação estabelecido no Contrato de Parceria foi de 27,5%, e que esse foi posteriormente majorado para 45% no Aditivo Contratual celebrado, houve claro desrespeito ao limite de 20% estabelecido pelo art. 96, VI, a, do Estatuto da Terra.
44. Ao violar norma de observância obrigatória, a cláusula contratual que define o percentual de participação do Parceiro-Outorgante é ilícita e nula naquilo que ultrapassa o limite legal, nos termos dos art. 104 e 166, II, do Código Civil.
45. Por tratar-se de uma nulidade absoluta, nos termos do art. 166, II, do Código Civil, não há possibilidade de convalidação.
46. Por fim, cabe destacar que se trata de hipótese de nulidade parcial da cláusula<sup>17</sup>, uma vez que afeta apenas a parcela do percentual que ultrapassa o limite legal, e não prejudica as demais disposições do negócio jurídico, que permanecem válidas e eficazes.
47. Desse modo, deve ser feita a readequação dos percentuais somente naquilo que ultrapassam o limite permitido pelo Estatuto da Terra, em observância ao princípio da conservação do negócio jurídico<sup>18</sup>.

---

preparo do solo, plantio, tratamentos culturais, combate a pragas e ervas invasoras, colheita e demais preparos que se fizerem necessários para o uso da terra.”

<sup>16</sup> No caso de cultivo de eucalipto, a terra exige preparo prévio, que pode ser feito a partir do chamado “cultivo mínimo”, que inclui o emprego de subsolador ou de escarificador combinado com o herbicida aplicado em área total (CRETANA, Marcelo de S. M.; MOREIRA, Rildo Moreira e. Disponível em: <[http://www.infobibos.com/Artigos/2009\\_3/eucalipto/index.htm](http://www.infobibos.com/Artigos/2009_3/eucalipto/index.htm)>. Acesso em 20/08/2022).

<sup>17</sup> Código Civil, Art. 184: “Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável; a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal.”

<sup>18</sup> STJ, REsp n. 1.046.453/RJ, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 25/6/2013, DJe de 1/7/2013.

### III. A REQUERENTE TEM O DIREITO DE CONTINUAR PLANTANDO UVAS VINÍFERAS NA FAZENDA DA CORRENTEZA?

#### OCORRÊNCIA DE SUPRESSIO E SURRECTIO

48. O princípio da boa-fé objetiva, disposto no art. 422 do Código Civil<sup>19</sup>, constitui-se como ‘regra de conduta fundada na honestidade, na retidão, na lealdade e, principalmente, na consideração para com os interesses do “alter”’<sup>20</sup>. Nessa perspectiva, uma das funções da boa-fé objetiva é o de ser fonte geradora de deveres jurídicos em consideração às legítimas expectativas da outra parte<sup>21</sup>.

49. É nesse contexto que surgem as figuras parcelares da boa-fé objetiva, como a *supressio* e a *surrectio*<sup>22</sup>. Esses institutos buscam proteger a legítima expectativa gerada em um dos contratantes a partir da mútua confiança estabelecida entre eles durante a existência de um negócio jurídico<sup>23</sup>, de modo a impor limites ao exercício do direito subjetivo de uma das partes<sup>24</sup>.

50. Nesse sentido, os institutos jurídicos da *supressio* e da *surrectio* consagram formas de perda e de aquisição de um direito. Por um lado, a *supressio* indica o desaparecimento de uma pretensão que, após o decurso do tempo e a criação de legítima expectativa à contraparte, não poderia ser trazida para a relação jurídica entre as partes. De outro, a *surrectio* aponta para o nascimento de um direito como consequência da confiança

---

<sup>19</sup> “Art. 422 Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” (Código Civil)

<sup>20</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: sistema e tópica no processo obrigacional. 1. ed. 2. tir. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000, p. 412.

<sup>21</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação, 2. ed. São Paulo: Editora Marcial Pons, 2018, p. 35.

<sup>22</sup> Nesse sentido, o Enunciado 412, da V Jornada de Direito Civil dispõe a *supressio*, a *surrectio* e o *venire contra factum proprium*, **são concreções da boa-fé objetiva**”.

<sup>23</sup> SILVA FILHO, Artur Marques da. Supressio e surrectio. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Civil. Rogério Donnini, Adriano Ferriani e Erik Gramstrup (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <<https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/470/edicao-1/supressio-e-surrectio>>.

<sup>24</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A Boa-Fé no Direito Privado: critérios para sua aplicação, 2. ed. São Paulo: Editora Marcial Pons, 2018, p. 473.



legitimamente despertada na contraparte por determinada ação ou comportamento no decorrer do tempo<sup>252627</sup>.

51. Assim, essas figuras denotam o surgimento de novas posições jurídico-subjetivas advindas das obrigações que surgiram e/ou decaíram a partir da confiança legítima existente entre as partes, de forma que em uma delas foi fomentada a expectativa de que a nova situação criada permaneceria como já estabilizada entre as partes.

52. Dessa maneira, para que a segurança prevaleça nas relações jurídicas, é importante que ocorra a observância do princípio da boa-fé objetiva e dos institutos anexos a ela. Afinal, aquele que suscita convicção na parte contrária não pode optar por, arbitrariamente, não permitir o exercício de um direito que se consolidou no tempo ou fazer valer direito que a outra parte já possui convicção que ele não mais exercerá<sup>28</sup>, provocando uma surpresa que abala o estado de confiança na situação criada<sup>29</sup>.

53. No caso em atenção, a BACAMASO Agrícola Ltda. plantou uvas viníferas em área equivalente a aproximadamente 20% da Fazenda da Correnteza desde o início da execução do Contrato de Parceria (Caso, p. 2, § 8).

54. Mesmo que o plantio das uvas não estivesse previsto no Contrato de Parceria (Anexo 3) e no seu Aditivo (Anexo 9), que pregava pela plantação exclusiva de eucalipto, ele era de conhecimento da antiga Parceira-Outorgante desde o início da execução do Contrato, pois (i) o cultivo de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza era de conhecimento notório pela mídia (Anexo 6) e (ii) a Parceira-Outorgante recebia pagamento dos frutos dessa atividade (Esclarecimento nº 4, Anexo 16, §2). Ainda, a prática nunca foi questionada pela Parceira-Outorgante (Anexo 16, §3), sendo que o plantio de uvas apenas lhe trouxe benefícios.

---

<sup>25</sup> MARTINS-COSTA, Judith. Diretrizes Teóricas do novo Código Civil Brasileiro. São Paulo: Saraiva, 2003. pp. 217-219.

<sup>26</sup> FIUZA, Cesar. Direito Civil: Curso Completo, 2. ed., em e-book, cap. IX, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2016, item 7.2.2.

<sup>27</sup> NASCIMENTO, Sérgio Santos do. Cessão da posição contratual. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. pp. 122-123.

<sup>28</sup> CORREA DE OLIVEIRA, José Lamartine. A Dupla Crise da Pessoa Jurídica. São Paulo: Saraiva, 1979, p. 346. Transcrito em: A Verwirkung, a Renúncia Tácita e o Direito Brasileiro. In: Estudos em Homenagem ao Professor Washington de Barros Monteiro. São Paulo: Saraiva, 1982. p. 272.

<sup>29</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. p. 473.

55. Importa notar que o plantio de uvas consorciado ao cultivo do eucalipto reduz os riscos produtivos e é benéfico para a terra explorada, que está condicionada pela sua função social, pelo art. 2º do Estatuto da Terra. Com efeito, sua função social estará sendo cumprida quando se mantêm níveis satisfatórios de produtividade (art. 2º, § 1º, b) e se assegura a conservação dos recursos naturais sociais (art. 2º, § 1º, c). Sobre isso, é comprovado cientificamente que o chamado plantio consorciado (como o que ocorre entre eucalipto e uva, por exemplo) traz benefícios aos recursos ambientais, reduz as condições adversas ao ecossistema, traz uma maior proteção ao solo, faz com que os sistemas apresentem maior retorno bruto por hectare e traz maior probabilidade de algum retorno financeiro (culturas diferentes não são igualmente afetadas por variações climáticas, insetos, doenças e flutuações de mercado)<sup>30</sup>.

56. Nesse contexto, a tolerância, pela Parceira-Outorgante, sobre o plantio de uvas viníferas no decorrer de 20 anos do empreendimento na Fazenda da Correnteza, prática benéfica ao empreendimento, gerou na BACAMASO a legítima expectativa de que o plantio era permitido, cessando a obrigatoriedade de plantio exclusivo de eucalipto e consagrando-se a aquisição do direito do plantio de uva no decorrer do cumprimento daquele contrato.

57. Nesse sentido, no caso, as práticas realizadas entre as partes prevaleceram sobre o que foi determinado no texto do negócio jurídico, estabelecendo-se, então, uma nova conformação jurídica ante as circunstâncias objetivas<sup>31</sup>, de modo que o direito adquirido permanecerá por toda a vigência da relação contratual [devendo ainda ser respeitado o tempo necessário à conclusão da colheita, caso parte da colheita da lavoura esteja pendente ao fim do contrato (parágrafo único, cl. segunda do Contrato de Parceria)].

58. É válido pontuar que essa situação não se alterou mesmo com a celebração do Aditivo Contratual ao Contrato de Parceria em janeiro de 2020. A BACAMASO continuou a cultivar as uvas viníferas e a Parceira-Outorgante continuou a não se opor à prática, pois como se vê do Termo de Arrematação, datado de 24/8/2021, 1 ano e 8 meses após o

---

<sup>30</sup> Sobre o tema veja: LIMA, A.F.; CAVALCANTI, J.; LOPES, L.H. de O. Alguns Aspectos sobre o sistema de cultivo consorciado. Disponível em: <https://www.embrapa.br/busca-de-publicacoes/-/publicacao/156270/alguns-aspectos-sobre-sistema-de-cultivo-consorciado>. Acesso em 05 ago. 2022.

<sup>31</sup> TJPE, AC n. 0013673-03.2012.8.17.1130, Rel. Des. Jones Figueiredo Alves, 4ª Câmara Cível, julgado em 10/4/2014; TJMG, AI n. 1.0313.17.018583-6/001, Rel. Des. João Cancio, julgado em 10/4/2018; TJMG, AI n. 1.0382.14.012967-9/001, Rel. Des. João Cancio, julgado em 10/2/2015.

Aditivo, a Fazenda da Correnteza ainda era ocupada por plantações de eucalipto e também de uva.

59. Em situações como essa, o Superior Tribunal de Justiça reconhece a aplicação dos institutos da *supressio* e da *surrectio* na interpretação nos negócios jurídicos, concluindo que a expectativa legitimamente despertada por um comportamento ao decorrer do tempo permite a aquisição ou perda de um direito subjetivo pelas partes contratantes:

“RECURSO ESPECIAL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER – REINCLUSÃO DE BENEFICIÁRIO DE PLANO DE SAÚDE EXCLUÍDO UNILATERALMENTE PELA OPERADORA. INSURGÊNCIA RECURSAL DOS AUTORES. [...] 3. **A doutrina e a jurisprudência desta Corte, à luz do dever de boa-fé objetiva e à proteção da confiança, reconhece a existência do instituto da *surrectio*, o qual permite aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.** Precedentes. 4. Hipótese em que o recorrente, pessoa idosa e portadora de deficiência, a despeito de previsão contratual, permaneceu inserido no plano de saúde, na qualidade de dependente da titular, por mais de sete anos, sem qualquer oposição por parte da operadora. 4.1. Particularidade que, de modo excepcional, autoriza a incidência do instituto da *surrectio*, de modo a permitir a manutenção de tal beneficiário no plano de saúde.” (STJ, 1.899.396/DF, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 23/6/2022).

“RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS. OBRIGAÇÃO DO POSTO DE GASOLINA DE ADQUIRIR QUANTIDADES MÍNIMAS MENSAS DOS PRODUTOS. REITERADO DESCUMPRIMENTO TOLERADO PELA PROMITENTE VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL DESCABIDA. [...] De fato, a inércia da autora em exigir o adimplemento da obrigação pactuada, somado ao longo decurso do tempo (quase seis anos), configura, a meu ver, as figuras da *supressio* e da *surrectio*. Como cediço, a **supressio inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício.** Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da ***surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento.**” (STJ, REsp 1.338.432/SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 24/10/2017).

“RECURSO ESPECIAL. LOCAÇÃO COMERCIAL. ALUGUÉIS. REAJUSTE. CLÁUSULA CONTRATUAL. PREVISÃO. CINCO ANOS. COBRANÇA. INEXISTÊNCIA. VALORES RETROATIVOS. IMPOSSIBILIDADE. BOA-FÉ OBJETIVA. SUPRESSIO. [...] A *supressio*

decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, **gerando para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação.**” (STJ, REsp 1803278/PR, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 22/10/2019).

60. Diante das conclusões alcançadas, é possível afirmar que, em razão da *surrectio*, a BACAMASO adquiriu o direito subjetivo de continuar explorando as uvas viníferas plantadas na Fazenda da Correnteza e, em razão da *supressio*, o Parceiro-Outorgante - ora Gado Novo -, perdeu o direito de exigir a exclusividade do plantio de eucalipto.

### **RESPEITO AO DIREITO ADQUIRIDO**

61. Foi estabelecido que o fato de o Parceiro-Outorgante ter permitido durante toda a relação contratual de 20 anos o plantio das uvas viníferas, bem como ter auferido os lucros da venda desse produto, gerou a aquisição do direito desse plantio, pois o decurso do tempo sem oposição do Parceiro-Outorgante quanto a essa prática fez surgir a expectativa legítima no Parceiro-Outorgado de que a situação seria mantida.

62. É dizer que há direito adquirido do Parceiro-Outorgado, a BACAMASO, quanto ao plantio das uvas viníferas na Fazenda da Correnteza.

63. A LINDB cuida de definir o direito adquirido como “os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer” (art. 6º, § 2º) e a doutrina completa destacando que “direito adquirido quer significar o direito que já incorporou ao patrimônio da pessoa, já é de sua propriedade, já constitui um bem, que deve ser juridicamente protegido contra qualquer ataque exterior, que ouse ofendê-lo ou turbá-lo”<sup>32</sup>.

64. Nesse sentido, a Constituição Federal preceitua que “a lei não prejudicará o direito adquirido” (art. 5º, XXXVI, da CR/88<sup>33</sup>). Da mesma forma, a Lei de Introdução ao Direito

---

<sup>32</sup> SILVA, De Plácido e. Vocabulário Jurídico. Atualizadores: Nagib Slaibi Filho e Priscila Pereira Vasques Gomes. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 720; GARCIA, Sebastião Carlos. Direito adquirido e eficácia da lei no tempo. Revista dos Tribunais. vol. 924. Out./2012. p. 4; PIRES, Maria Coeli. Direito adquirido e ordem pública: segurança jurídica e transformação democrática. Belo Horizonte: Del Rey, 2005. p. 237.

<sup>33</sup> “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:  
(...)”

Brasileiro (“LINDB”) determina, em seu art. 6º, que deverá ser respeitado o direito adquirido<sup>34</sup>.

65. Sendo assim, o que se visualiza no caso em discussão é que tendo a BACAMASO adquirido o direito de plantar também as uvas viníferas no terreno, ou seja, já tendo esse direito passado a integrar seu patrimônio jurídico, ele deve ser resguardado, dela não podendo ser subtraído por mera vontade alheia<sup>35</sup>.

66. Além disso, o fato de ter ocorrido a aquisição da propriedade da Fazenda da Correnteza pela Gado Novo em hasta pública não altera o status do direito da BACAMASO ou impede sua oponibilidade à nova Parceira-Outorgante.

67. Em primeiro lugar, pois, como visto, o direito adquirido deve ser respeitado indistintamente, sendo direito que já integra o patrimônio do seu titular.

68. Em segundo, pois a alienação do imóvel não interrompe a vigência do Contrato de Parceria existente, ocorrendo a sub-rogação legal do adquirente nos direitos e obrigações do alienante neste Contrato, nos termos do art. 92, § 5º, da Lei 4.504/64<sup>36</sup>, o Estatuto da Terra, cuja aplicação já foi demonstrada.

69. A sub-rogação legal implica na substituição de uma pessoa por outra na titularidade de uma posição jurídica, com a transmissibilidade plena de todos os direitos, ações, privilégios e garantias. No caso, tratando-se de substituição de posição contratual, o sub-rogado assumirá plenamente também as obrigações do alienante no Contrato. Ou seja, a assunção dessa posição abrangerá todo um feixe de créditos e débitos, de direitos e obrigações, que compõem a posição do contratante no negócio jurídico<sup>37</sup>.

---

XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.” (Constituição Federal)

<sup>34</sup> “Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, **respeitados** o ato jurídico perfeito, o **direito adquirido** e a coisa julgada.” (Lei 4657/1942)

<sup>35</sup> DELGADO, José Augusto. Direito adquirido nas relações de direito privado e direito público. Doutrinas Essenciais de Direito Civil. vol. 2. Out/2010. p. 1.

<sup>36</sup> “Art. 92. (...) § 5º A alienação ou a imposição de ônus real ao imóvel não interrompe a vigência dos contratos de arrendamento ou de parceria ficando o adquirente sub-rogado nos direitos e obrigações do alienante.” (Lei 4.504/64)

<sup>37</sup> TEPEDINO, Gustavo; SCHREIBER, Anderson. Fundamentos do direito civil. vol. 2. Obrigações. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense. 2021. p. 281.

70. Destaca-se que sendo a hipótese de sub-rogação legal, ela ocorrerá mesmo contra a vontade do devedor ou do credor<sup>38</sup>.

71. Ou seja, com a aquisição do imóvel objeto de Contrato de Parceria pela Gado Novo, operou-se de pleno direito a sub-rogação legal. Desse modo, a Gado Novo assumiu a posição ocupada pela Celulose M&M, como Parceiro-Outorgante, na relação obrigacional preexistente, independentemente de concordar ou não com as disposições do Contrato.

72. Considerando que, como visto, a sub-rogação legal de posição contratual transfere ao sub-rogado todos os direitos e obrigações existentes naquela relação contratual, também ocorreu a transferência dos direitos adquiridos no decorrer da execução do Contrato, o que inclui o direito da BAMACASO em plantar as uvas viníferas em parte do terreno.

73. Importa demonstrar que a Gado Novo tinha ciência inequívoca do plantio das uvas viníferas, embora não constasse expressamente do Contrato de Parceria. Como já estabelecido, (i) o plantio de uvas viníferas na Fazenda da Correnteza era de conhecimento notório pela mídia (Anexo 6), (ii) os editais do Leilão da Fazenda da Correnteza foram publicados em jornal de grande circulação, bem como (iii) a descrição do imóvel constante do Termo de Arrematação - documento detido pela Gado Novo - indica que parte do terreno da Fazenda era ocupada por plantações de uvas viníferas.

74. Contudo, antes de se partir para a conclusão, é importante investigar se após a integração da Gado Novo a essa relação jurídica ocorreram modificações nos termos contratuais.

75. Ao assumir a propriedade da Fazenda da Correnteza, a Gado Novo manifestou sua intenção em auferir os lucros provenientes do Contrato de Parceria vigente (Caso, p. 4, § 27) - o que englobava os proventos do plantio da uva e do eucalipto - e, embora tenha apresentado a possibilidade de se rediscutir os seus termos, nenhuma negociação a respeito da celebração de novo Contrato de Parceria ou de alteração do Contrato vigente foi levada adiante.

---

<sup>38</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. vol. 2. Teoria geral das obrigações. 26. ed. rev. e atual. Guilherme Calmo Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 270.

76. Sendo assim, é possível dizer que restaram inalteradas as disposições do Contrato original, de modo que as obrigações e os direitos ali previstos, bem como as práticas existentes permanecem válidos e vigentes.

77. Portanto, levando em conta que a sub-rogação legal transfere ao sub-rogado todos os direitos e obrigações existentes naquela relação contratual e que não houve alteração superveniente das condições do Contrato, permanece o direito adquirido da BACAMASO ao plantio de uvas viníferas, sendo imperativo que esse direito seja respeitado durante a vigência da relação contratual existente.

#### **IV. CONCLUSÃO**

78. Diante das questões acima expostas, respondemos aos questionamentos propostos no seguinte sentido:

##### **I. É devida a revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria?**

A revisão da quota de participação prevista no Contrato de Parceria é devida uma vez que o percentual de participação estabelecido no Contrato de Parceria é superior ao limite legal fixado pelo art. 96, VI, a, do Estatuto da Terra, norma definida como essencial pelas partes em Contrato. Em razão disso, a cláusula contratual que define o percentual de participação do Parceiro-Outorgante é ilícita e nula naquilo que ultrapassa o limite legal, nos termos dos art. 104 e 166, II, do Código Civil.

##### **II. A BACAMASO tem o direito de seguir plantando uvas na Fazenda da Correnteza?**

A tolerância, pela Parceira-Outorgante, sobre o plantio de uvas viníferas no decorrer de 20 anos do empreendimento na Fazenda da Correnteza gerou na BACAMASO a legítima expectativa de que o plantio era permitido. Configurou-se, portanto, a *supressio* e, conseqüentemente, cessou a obrigatoriedade de plantio exclusivo de eucalipto. Da mesma forma, restou configurada a *surrectio*, consagrando-se a aquisição do direito do plantio de uva no decorrer do cumprimento do Contrato. Por tratar-se de direito adquirido, ele deve ser

respeitado pela Gado Novo, que se sub-rogou na posição contratual de Parceira-Outorgante com a aquisição da Fazenda da Correnteza.

É o parecer.

Atenciosamente,

GILBERTO JOSÉ VAZ ADVOGADOS





## **PARECER JURÍDICO**

**Consulente:** Imobiliária Gado Novo S/A (“Gado Novo”)

**Processo:** Procedimento Arbitral 00/22 CAMARB

**Ementa:** Contrato de parceria. Objeto. Pactuação de participação sobre os frutos superior ao previsto no art. 96, IV, “a”, do Estatuto da Terra. Pleito de redução da quota de participação. Impossibilidade. Natureza da relação entre as partes que permite a relativização do Estatuto da Terra. Prevalência da liberdade contratual. Ocorrência do *venire contra factum proprium*. Contrato de parceria que prevê a monocultura de eucalipto. Direito ao plantio de espécies não autorizadas. Impossibilidade. Violação do objeto do contrato. Desvirtuamento do objeto social da parceira-outorgada. Ausência de requisitos para caracterização da *surrectio*.

São Paulo, 30 de agosto de 2022

**REIS, SOUZA, TAKEISHI & ARSUFFI ADVOGADOS**  
Rua Amaro Cavalheiro, nº 347 – 20º Andar  
São Paulo/SP - CEP: 05425-011  
Tel.: +55 11 2613.9155

## SUMÁRIO

|  |    |
|--|----|
| I. Síntese da consulta .....   | 3  |
| II. Considerações teóricas .....   | 3  |
| II.1. Revisão ou nulidade da cláusula de participação.....   | 3  |
| II.1.1. Relativização do artigo 96, inciso VI, do Estatuto da Terra– natureza da relação entre as Partes que a afasta a aplicação de normas protetivas ..... | 3  |
| II.1.2. Como consequência da relativização do artigo 96, inciso VI, do Estatuto da Terra, deve prevalecer o acordado entre as Partes .....                   | 6  |
| II.1.3. Impossibilidade de revisão da cláusula pela vedação ao comportamento contraditório e <i>supressio</i> .....  | 8  |
| II.2. Direito ao plantio de espécies não autorizadas pelo Contrato de Parceria.....  | 11 |
| II.2.1. Vinculação aos limites do Contrato de Parceria.....  | 11 |
| II.2.2. Impossibilidade da alegação de aceitação tácita ao cultivo de uvas viníferas.....  | 12 |
| II.2.3. Vinculação ao objeto social definido no contrato social da sociedade .....   | 15 |
| II.2.4. O cultivo de uvas viníferas como planta trepadeira limitam o crescimento do eucalipto .....  | 15 |
| III. Resposta aos quesitos .....   | 17 |

## I. Síntese da consulta

1. Honra-nos a empresa Imobiliária Gado Novo S.A., por meio de seus ilustres advogados, formulando consulta acerca de relevantes questões de natureza de direito material, decorrentes dos autos do Procedimento Arbitral 00/22 CAMARB, que tramita perante a CAMARB – Câmara de Mediação e Arbitragem Empresarial – Brasil, no qual contende com a BACAMASO Agrícola Ltda. (“BACAMASO”).
2. Após detida análise da documentação enviada pela Consulente, constata-se que houve a celebração de um contrato de parceria rural entre Bruno e Lela Mezenga em 12 de janeiro de 2000, e posteriormente, as partes foram alteradas para BACAMASO e Cia de Celulose Mezenga e Maia (“Celulose M&M”), contendo como sócios das respectivas Sociedades, as mesmas pessoas físicas, respectivamente, com vistas à exploração da cultura de eucaliptos no imóvel rural denominado “Fazenda da Correnteza”, cuja propriedade pertence atualmente à Consulente por força da arrematação judicial do imóvel rural em 24 de agosto de 2021.
3. Há uma divergência de interpretações sobre as obrigações contratuais estabelecidas no aludido contrato de parceria rural, a qual resultou na instauração do Procedimento Arbitral 00/22 CAMARB.
4. O objeto da presente consulta limita-se especificamente ao contrato de parceria rural firmado para o plantio de eucalipto na “Fazenda da Correnteza”, sobretudo nos seguintes aspectos (i) possibilidade de flexibilização e/ou validade da cláusula 3(a) do contrato de parceria rural, a qual estabelece a participação da parceira-outorgante nos frutos da fazenda à luz das disposições contidas no artigo 96 do Estatuto da Terra; (ii) a possibilidade de a parceira-outorgada cultivar uvas viníferas na Fazenda da Correnteza mesmo sem qualquer previsão contratual ou aceitação formal da Consulente.

## II. Considerações teóricas

5. As questões de direito serão divididas em dois pontos: (i) possibilidade – ou não – de revisão da quota de participação e (ii) o direito de cultivo das uvas viníferas.

### II.1. Revisão ou nulidade da cláusula de participação

6. O primeiro ponto apresentado pela Gado Novo para a presente consulta é a possibilidade – ou não – de ser considerada nula a cláusula terceira do contrato de parceria rural e a possibilidade de revisão da participação da proprietária nos frutos da área objeto do aludido contrato. Nesta primeira seção, trataremos das razões pelas quais a aludida cláusula não é nula e não merece qualquer reparo em seu conteúdo.
7. Em primeiro lugar, a situação apresentada atrai a relativização da Lei nº 4.504/64 (“Estatuto da Terra”) e a aplicação de normas gerais de direito privado. Como consequência, há de prevalecer os termos livremente acordados pelas partes com a aplicação do princípio do *pacta sunt servanda*. Por fim, a revisão da participação dos frutos é obstada, também, pela vedação ao comportamento contraditório e pela *suppressio*.

#### II.1.1. Relativização do artigo 96, inciso VI, do Estatuto da Terra – natureza da relação entre as Partes que a afasta a aplicação de normas protetivas

8. O contrato parceria agrícola é uma modalidade de contrato agrário datada da segunda metade do século XIX e que se caracterizava pela dominação do proprietário da terra sobre o trabalhador rural e sua família<sup>1</sup>. Nas décadas que se seguiram, observou-se uma tendência de fragmentação do direito privado brasileiro em “microcódigos” (dentre os quais se encontra o Estatuto da Terra), cujo objetivo é equilibrar as relações privadas por meio de normas que protegem, naquela época, o que se denominava a parte vulnerável da relação jurídica<sup>2</sup>.

9. No direito agrário, a preocupação com a proteção do hipossuficiente pode ser vista em dispositivos legais que limitam a liberdade e a autonomia entre as partes contratantes<sup>3</sup>. Era esse o pensamento que norteou o legislador quando da elaboração do Estatuto da Terra no ano de 1964. Esse pensamento se reflete, nos contratos de parceria, em normas protetivas que visam a salvaguardar os direitos do parceiro outorgado em relação ao parceiro outorgante, proprietário da terra<sup>4</sup>.

10. Um dos exemplos de norma protetiva encontrada no Estatuto da Terra é o comando do artigo 96, inciso VI, que fixa a quota de participação do proprietário da terra nos frutos do trabalho daquele que explora a propriedade (trabalhador rural). O objetivo dessa norma é reverter o cenário distante entre o conhecimento e a experiência das partes, que era observado no final do século XIX e no início do século XX, de modo a coibir a exploração do trabalhador rural pelo proprietário, garantindo àquele uma participação nos frutos de seu próprio trabalho.

11. O escopo de aplicação da Lei nº 4.504/64 é restrito àqueles casos em que se faz necessária a intervenção estatal para equilibrar a dinâmica de poder entre os polos da relação, quando nítida era a hipossuficiência de uma parte em relação à outra. Em outras palavras, aplica-se o Estatuto da Terra aos contratos firmados entre grandes proprietários de terra e pequenos agricultores (hipossuficientes) – hipótese na qual é inafastável o dirigismo estatal para evitar situações de exploração e privação dos trabalhadores do fruto de seu próprio trabalho.

12. Contudo, há de se reconhecer que a realidade enfrentada pelo legislador de 1964 foi fortemente afetada pelas mudanças sociais e econômicas das últimas décadas, sendo que o cultivo da terra hoje não necessariamente é feito somente por pequenos produtores rurais sem acesso à propriedade da terra:

*“Assim, é de se reconhecer que há uma crise nos contratos agrários, sendo ela o descompasso entre as normas, no caso, o Estatuto da Terra em parte, e os fatos sociais [...] A doutrina aborda a evolução desde 1964 até os dias atuais, afirmando que ‘quem explora atualmente a terra não é mais, necessariamente, o vulnerável da relação comercial rural’”<sup>5</sup>*

13. Ao adentrar a realidade dos contratos de arrendamento e parceria rural firmados no século XXI, percebe-se que em muitos casos ambas as partes contratantes são empresas de médio e grande porte, cujo vínculo não é marcado pela hipossuficiência de uma parte em relação à outra. Com isso, algumas normas acabaram se tornando obsoletas, e sua aplicação pode criar situações antieconômicas e até mesmo criar entraves à eficiência e desenvolvimento dos negócios firmados no âmbito do agronegócio<sup>6</sup>.

14. É diante desse cenário que a doutrina vem defendendo – o que nos parece uma solução adequada e razoável – que os dispositivos dirigistas que tutelam os contratos agrários sejam

<sup>1</sup> RIZZARDO, Arnaldo. **Direito do Agronegócio**. – 4 ed – Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 371

<sup>2</sup> ZANETTE, Antonio. **Contrato Agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. – Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019, p. 32

<sup>3</sup> ARAUJO, Telga de. Contrato Agrário II. In: FRANÇA, R. Limongi (coord) **Enciclopédia Saraiva do Direito**. V. 19. São Paulo: Saraiva, 1977, pp. 176-177

<sup>4</sup> ZANETTE, Antonio. **Contrato Agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. – Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019, p. 79

<sup>5</sup> SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, nº 134, p. 133

<sup>6</sup> ZANETTE, Antonio. **Contrato Agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural**. – Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019, p. 42

aplicados apenas nos contextos em que estiver caracterizado o total domínio negocial e econômico de uma parte em relação à outra<sup>7</sup>. Nesse sentido:

“O regulamento dos contratos agrários típicos estabelece esse tipo de limitação porque pressupõe a hipossuficiência econômica dos cultivadores diretos, cuja debilidade impõe a necessidade de criação de normas cogentes para evitar uma eventual injustiça contratual decorrente de sua falta de capacidade para a negociação de um preço ou uma participação justa para a utilização da terra. A tendência jurisprudencial, no entanto, é limitar a eficácia dessas cláusulas obrigatórias para que não sejam aplicadas aos contratos em que não haja hipossuficiência econômica dos contratantes a justificar uma interferência no equilíbrio econômico do contrato desejado pelas partes”<sup>8</sup>

15. Uma hipótese para a relativização dos dispositivos protecionistas do Estatuto da Terra já era prevista no Decreto 59.566/66 em seus artigos 8º e 38, inciso II, que restringem a aplicabilidade de suas normas protetivas àquele que explora a terra de forma direta e pessoal<sup>9</sup> com seu núcleo familiar, enquanto reside no imóvel rural.

16. Ao aplicar esse dispositivo, o Superior Tribunal de Justiça vem reconhecendo que as normas protetivas do Estatuto da Terra se aplicam apenas ao trabalhador rural (“homem do campo”) que explora a terra de forma pessoal com seu núcleo familiar.

“RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. **APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE. DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38 DO DECRETO 59.566/66. HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELEVO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE.**

[...]

**5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo.**

[...]” (REsp n. 1.447.082/TO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/5/2016, Dje de 13/5/2016.)

17. No caso apresentado pela Consulente, não se observa, em nenhum momento, a hipossuficiência ou vulnerabilidade que justificaria a aplicação das normas protetivas em favor do parceiro-outorgado em detrimento da parceira-outorgante. Vejamos.

18. O contrato de parceria tem como partes a Consulente e a BACAMASO, sociedade limitada de porte econômico-financeiro médio e cujos negócios são de alta rentabilidade. De acordo com as informações presentes nos autos, a Requerente BACAMASO atua no ramo de plantio de

<sup>7</sup> ZANETTE, Antonio. *Contrato Agrário: novos paradigmas do arrendamento e da parceria rural*. – Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019, p. 79

<sup>8</sup> BUENO, Francisco de G. *Contratos Agrários Agroindustriais: Análise à Luz da Teoria dos Contratos Atípicos [e-book]*: Grupo Almedina (Portugal), 2017, p. 149

<sup>9</sup> Art 38. A exploração da terra, nas formas e tipos regulamentados por este Decreto, somente é considerada como adequada a permitir ao arrendatário e ao parceiro-outorgado gozar dos benefícios aqui estabelecidos, quando fôr realizada de maneira:

[...]

II - Direta e pessoal, nos termos do art. 8º deste Regulamento estendido o conceito ao parceiro-outorgado;

Art 8º Para os fins do disposto no art. 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66, entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, ou arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

eucalipto há pelo menos 20 (vinte) anos e seus sócios possuem amplo conhecimento e formação na área do agronegócio, ou seja, são profissionais experientes e qualificados nas áreas em que atuam ininterruptamente por muitos anos.

19. A situação em análise diz respeito a duas empresas que estabeleceram entre si um contrato de parceria para regular uma relação mutuamente benéfica para ambas, sem que se observe uma preponderância de uma em relação à outra. Ausente a relação de hipossuficiência ou vulnerabilidade que historicamente marcou os contratos agrários (sobretudo dos contratos típicos, de arrendamento e parceria rural), não nos parece razoável a aplicação cogente e irrestrita das normas protetivas do Estatuto da Terra no caso concreto.

20. Veja-se que a exploração da terra não ocorre de forma pessoal pelo núcleo familiar de um pequeno agricultor sem acesso aos meios informacionais que lhe permitem negociar em igualdade de condições, mas sim por uma empresa formada por profissionais da área de agronomia que contam com o suporte de pessoas igualmente especializadas. Não há nenhum indício na relação entre as Partes que aponta para um cenário de hipossuficiência e exploração que justifique a aplicação, sem restrição, das normas protetivas do Estatuto da Terra, sobretudo aquela do artigo 96, inciso VI.

21. Veja-se o entendimento doutrinário e jurisprudencial sobre o assunto:

“Porém, quando o arrendatário é uma grande empresa, desenvolvendo o chamado agronegócio, o princípio da justiça social deixa de ter aplicabilidade, pois ausente a vulnerabilidade social que lhe é pressuposto” (REsp n. 1.447.082/TO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/5/2016, DJe de 13/5/2016)

III – O grande produtor rural é um empresário rural e, quando adquire sementes, insumos ou defensivos agrícolas para o implemento de sua atividade produtiva, não o faz como destinatário final, como acontece nos casos de agricultura de subsistência, em que a relação de consumo e a hipossuficiência ficam bem delineadas (Resp 914.384/MT. Relator Min Massami Uyeda, de 02/09/2010).

“A esse respeito, é preciso diferenciar e destacar a figura da agricultura familiar, onde o verdadeiro “homem do campo” explora a sua atividade mediante o trabalho familiar, devendo sim ser protegido pelo Estado. De outro modo, nota-se que quem explora atualmente a atividade, na sua maioria, não é mais o ‘vulnerável’, e sim, grandes empresários de soja, grandes frigoríficos de bovinos, ou mesmo poderosíssimas indústrias de açúcar de álcool. Conforme Salles, ‘esses players do agronegócio, quando arrendam terras rurais, não podem ser vistos como aquela força de trabalho que pegava na enxada. Não podem ser tratados como parte merecedora de proteção’ (SALLES, Pedro Amaral. Aspectos atuais do arrendamento rural: uma análise crítica. *Revista do Advogado*, São Paulo, n. 134, p. 133)

22. Pelo acima exposto, *smj*, entendemos que deve ser flexibilizada a limitação prevista no artigo 96, inciso VI, do Estatuto da Terra ao caso sob consulta, à vista de uma evidente equivalência de porte, conhecimento técnico/jurídico e condições econômicas das partes contratantes (ambas versadas no mundo empresarial e no agronegócio), o que afasta qualquer grau mínimo de vulnerabilidade de uma em relação à outra. Deve prevalecer, pois, a cláusula terceira do contrato de parceria firmada entre as Partes, que não padece de nenhum vício passível de nulidade ou mesmo que comporte alguma revisão contratual.

### **II.1.2. Como consequência da relativização do artigo 96, inciso VI, do Estatuto da Terra, deve prevalecer o acordado entre as Partes**

23. Afastada a possibilidade de revisão da cláusula terceira do contrato de parceria por aplicação do artigo 96 do Estatuto da Terra, deve-se ter especial atenção à aplicação dos princípios

basilares do direito privado ao caso em análise. Nesse ponto, é essencial que se prevaleça a regra máxima da autonomia das Partes e o princípio geral do *pacta sunt servanda*.

24. Nas palavras de Maria Helena Diniz (2020):

“[...] o contrato, uma vez concluído livremente, incorpora-se ao ordenamento jurídico, constituindo uma verdadeira norma de direito, autorizando, portanto, o contratante a pedir a intervenção estatal para assegurar a execução da obrigação porventura não cumprida segundo a vontade que a constituiu.”<sup>10</sup>

25. Constatado que não se trata de situação de hipossuficiência que ensejaria, em caráter excepcional, a revisão dos termos livremente acordados entre as Partes, a solução a ser dada ao litígio é a vinculação estrita das partes aos termos do contrato, livremente pactuado. Essa solução privilegia não somente o princípio de que “os contratos devem ser cumpridos” (*pacta sunt servanda*) como também a própria liberdade e autonomia de vontade das partes contratantes.

26. A Constituição da República consagra a livre iniciativa como um dos princípios da ordem econômica brasileira, em seu artigo 170<sup>11</sup>. No mesmo sentido dispõe a Lei nº 13.874/2019, cuja observância é obrigatória na aplicação e na interpretação do direito civil, quando inibe a imposição de limites à livre formação de sociedades empresariais ou de atividades econômicas.<sup>12</sup>

27. Aplicando-se os princípios acima citados ao caso concreto, parece-nos inafastável a necessidade de que seja prestigiada a autonomia da vontade e a liberdade das partes na regulação/contratação de suas relações. Se as partes são livres para acordarem os termos dos contratos como bem entenderem, tornam-se vinculadas àquilo que acordaram. Em outras palavras, quando a Lei dá amplo espaço para a autorregulação das partes, é o contrato que faz lei entre elas.

28. Da análise dos documentos que nos foram apresentados para a elaboração deste parecer, se extrai que o Contrato de Parceria previa originalmente uma quota menor de participação do proprietário da terra nos frutos, e que após as livres negociações ocorridas em 2020, essa quota foi majorada para um índice superior ao que dispõe o Estatuto da Terra. A opção, livremente negociada pelas partes, por se afastarem dos índices do artigo 96 inciso VI atrai como consequência a vinculação total das partes aos índices por elas pactuados.

29. Nesse sentido, nos parece perfeitamente possível (e adequado) que o Tribunal Arbitral que julgará a disputa declare a sujeição das Partes aos termos, cláusulas e condições por elas contratados, ainda que distintos do previsto no Estatuto da Terra. É o que entende também a doutrina especializada:

“[...] tanto no caso de arrendamento quanto da parceria rural deve ser observado o princípio da autonomia privada contida no art. 421 do Código Civil, pois, independentemente do Estatuto da Terra e do Decreto nº 56.566/1966, as partes são livres para acordar aquilo que quiserem no contrato relativamente à disciplina do imóvel”<sup>13</sup>

30. O Superior Tribunal de Justiça, em Recurso Especial que privilegiou a autonomia privada e a liberdade econômica, afastou a aplicação do Estatuto da Terra ao caso e declarou que as partes

<sup>10</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. vol. 3. ed.36ª. São paulo: Saraiva, 2020

<sup>11</sup> Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

<sup>12</sup> Art. 4º É dever da administração pública e das demais entidades que se vinculam a esta Lei, no exercício de regulamentação de norma pública pertencente à legislação sobre a qual esta Lei versa, exceto se em estrito cumprimento a previsão explícita em lei, evitar o abuso do poder regulatório de maneira a, indevidamente: VII - introduzir limites à livre formação de sociedades empresariais ou de atividades econômicas; da Lei nº 13.874/2019

<sup>13</sup> QUERUBINI, Albenir; BARROS, Wellington Gabriel Z. O uso do imóvel agrário na parceria rural. Disponível em: <https://direitoagrario.com/o-uso-do-imovel-agrario-na-parceria-rural/>. 2020. Acesso em 22/08/2022

são livres para se afastarem das disposições legais e acordarem as cláusulas que lhes sejam mais oportunas, mas tornam-se vinculadas àquilo que contrataram:

“No caso dos autos, a arrendatária é uma grande empresa do ramo pecuário. Logo, não lhe é aplicável o Estatuto da Terra, incidindo o Código Civil, que não prevê direito de preferência no contrato de locação de coisas, cabendo às partes pactuarem uma cláusula com esse teor, se assim entenderem

[...]

Sob outro ângulo, ao se afastar a aplicabilidade do Estatuto da Terra, prestigia-se o princípio da autonomia privada, que, embora mitigado pela expansão do dirigismo contratual, ainda é o princípio basilar do direito privado, não podendo ser desconsiderado pelo intérprete.

[...]

No caso dos autos, embora não se trate propriamente de um contrato empresarial, tem-se uma grande empresa pretendendo se valer de um microsistema protetivo para furtar-se à força obrigatória do contrato ao qual se obrigou [...] É perfeitamente cabível, portanto, a aplicação do princípio da autonomia privada ao caso na perspectiva do seu consectário lógico que a força obrigatória dos contratos (“*pacta sunt servanda*”).

(REsp n. 1.447.082/TO, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 10/5/2016, DJe de 13/5/2016.)

31. Pelo exposto, parece-nos certo que a solução correta do litígio passa pela declaração de que as disposições do contrato de parceria fazem lei entre as partes, prestigiando-se a liberdade contratual, a livre iniciativa e o *pacta sunt servanda*.

### II.1.3. Impossibilidade de revisão da cláusula pela vedação ao comportamento contraditório e *supressio*

32. Além das considerações trazidas nos subtópicos acima, é essencial pontuar que a exigência de revisão da cláusula de participação nos frutos esbarra na vedação ao comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*) e na perda do direito ao exercício de uma faculdade pelo decurso do tempo, sem exercício (*supressio*).

33. Ambos os institutos são consequências do dever de boa-fé objetiva<sup>14</sup>, consignado no artigo 422 do Código Civil<sup>15</sup>. Isso porque tanto a adoção de um comportamento contraditório quanto o não exercício de um direito por extenso lapso temporal rompem com uma expectativa legitimamente gerada na outra parte.

34. Nos ensinamentos do Professor Nelson Nery Junior:

*“a locução ‘venire contra factum proprium’ traduz o exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento assumido anteriormente pelo exercente (Menezes Cordeiro, Boa-fé, p. 743). ‘Venire contra factum proprium’ postula dois comportamentos da mesma pessoa, lícitos em si e diferidos no tempo. O primeiro - factum proprium - é, porém, contrariado pelo segundo. Esta fórmula provoca, à partida, reações afetivas que devem ser evitadas (Menezes Cordeiro, Boa-fé, p. 745). A proibição de venire contra factum proprium traduz a vocação ética, psicológica e social da regra ‘pacta sunt servanda’ para a juspositividade (Menezes Cordeiro, Boa-fé, p. 751).”<sup>16</sup>*

35. Por sua vez, a *supressio* se caracteriza pela paralisação, tolhimento, supressão ou mesmo extinção do exercício de um direito caso seu não exercício crie na contraparte a confiança de que a situação estava estabilizada, ou seja, de que o direito não seria mais exercido pelo outro

<sup>14</sup> Enunciado 412 V Jornada de Direito Civil do CJF – Art. 187: As diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como *supressio*, *tu quoque*, *surrectio* e *venire contra factum proprium*, são concreções da boa-fé objetiva.

<sup>15</sup> Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

<sup>16</sup> NERY JUNIOR, Nelson; Nery, Rosa Maria de Andrade. *Código Civil Anotado*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003, p. 236



contratante, de forma que a inércia de uma parte cria para a outra um direito objetivo de que o direito não seria mais exercido<sup>17</sup>.

36. O Superior Tribunal de Justiça assim se manifesta sobre o assunto:

"a *supressio* inibe o exercício de um direito, até então reconhecido, pelo seu não exercício. Por outro lado, e em direção oposta à *supressio*, mas com ela intimamente ligada, tem-se a teoria da *surrectio*, cujo desdobramento é a aquisição de um direito pelo decurso do tempo, pela expectativa legitimamente despertada por ação ou comportamento"<sup>18</sup>.

“A *supressio* decorre do não exercício de determinado direito, por seu titular, no curso da relação contratual, gerando para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeita ao cumprimento da obrigação”<sup>19</sup>

“[a *supressio*] implica a redução do conteúdo obrigacional pela inércia qualificada de uma das partes, ao longo da execução do contrato, em exercer determinado direito ou faculdade, criando para a outra a percepção válida e plausível – a ser apurada casuisticamente – de ter havido a renúncia àquela prerrogativa”<sup>20</sup>

37. A Professora Judith Martins-Costa<sup>21</sup> elenca como requisitos para a caracterização da *supressio* a **inatividade** (que diz respeito ao longo período em que o titular de um direito, podendo exercê-lo, manteve-se inerte), a **imputabilidade** (que diz respeito à necessidade e o descumprimento o dever de exercer o direito poder ser imputável ao seu titular, sem que seja causada por outra pessoa ou decorrer de circunstância específica que afaste seu desconhecimento sobre aquele direito) e a **protetividade** (que faz referência à necessidade de o devedor ter justificadamente confiado na falta de exercício futuro do direito pelo seu titular).

38. Sobre a *supressio*, o doutrinador português Menezes Cordeiro registra que “o titular do direito, abstendo-se do exercício durante um certo lapso de tempo, criaria, na contraparte, a representação de que esse direito não mais seria actuado; quando, supervenientemente, viesse agir, entraria em contradição”<sup>22</sup>. Na doutrina alemã, pertinentes também são os ensinamentos de Karl Larenz e Marin Wolf no sentido de que a *supressio* – *Vermirkung* – caracteriza-se pela frustração de uma legítima confiança criada pela não subsistência ou pelo não exercício de um direito por um longo período de tempo<sup>23</sup>.

39. No caso que nos foi apresentado para consulta, entendemos que a conduta da parceira-outorgada preenche todos os requisitos de caracterização da *supressio*. A inatividade se faz presente pela ausência de contestação prévia da BACAMASO em relação ao pagamento da participação à proprietária desde que foi acordada a taxa de 27,5% (vinte e sete vírgula cinco por cento) a 45% (quarenta e cinco por cento). Abra-se um parêntese para pontuar que a discordância da BACAMASO quanto a este ponto só foi trazida à tona após ter sido notificada pela Gado Novo para que cessasse o plantio de espécies não autorizadas na Fazenda da Correnteza.

40. Já a imputabilidade está caracterizada pela posição de parceira-outorgada que a BACAMASO ocupa na Fazenda da Correnteza desde 2000. Nessa qualidade, é inegável sua ciência em relação aos índices de participação que eram devidos e que haviam sido negociados livremente com a parceira-outorgante anterior. A BACAMASO possuía pleno conhecimento dos direitos e

<sup>17</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, 2- volume: teoria geral obrigações / Maria Helena Diniz. — 22. ed. rev. e atual, de 06-7136 acordo com a Reforma do CPC — São Paulo: Saraiva, 2007.

<sup>18</sup> RECURSO ESPECIAL Nº 1.338.432 - SP (2012/0167417-3), Relator Ministro Luis Felipe Salomão – Quarta Turma, julgado em 24/10/2017

<sup>19</sup> RECURSO ESPECIAL Nº 2.803.278 – PR (2019/0071035-1) Relator Ministro Ricardo Villas Boas Cueva – Terceira Turma, julgado em 22/10/2019

<sup>20</sup> RECURSO ESPECIAL 1.879.503 RJ (2019/0250531-6) Relatora Ministra Nancy Andrighi – Terceira Turma – julgado em 15/09/2020

<sup>21</sup> MARTINS-COSTA, Judith. A boa fé no direito privado: critérios para a sua aplicação – 2 ed – São Paulo: Saraiva Educação, 2018, pp. 714-715

<sup>22</sup> MENEZES CORDEIRO. António Manuel da Rocha e. Da boa-fé no direito civil, 6ª Reimpressão, Coimbra, Almedina, 2015, p. 808/809.

<sup>23</sup> Allgemeiner Teil des bürgerlichen Rechts, 9ª ed., Munique: C.H.Beck, 2004, §16, n. 32, p. 289

deveres das partes do contrato de parceria, não sendo legítima qualquer alegação de ignorância ou desconhecimento de seu conteúdo e escopo.

41. Por fim, não resta dúvidas quanto à protetividade da confiança da Gado Novo na estabilidade e segurança jurídica do negócio. Ora, em se tratando de contrato vigente há mais de 20 (vinte) anos e cuja cláusula de participação havia sido alterada há mais de 2 (dois) anos, sem qualquer contestação ou insurgência por parte da BACAMASO, havia a legítima confiança da proprietária da terra de que a contraparte não se insurgiria contra esses valores.

42. Dito isso, é evidente que se operou a supressão do direito da parceira-outorgada de buscar a revisão da cláusula terceira do contrato de parceria, em especial para reduzir o valor devido à Consulente.

43. No contexto específico dos contratos agrários, a doutrina alerta para o perigo de comportamentos oportunistas das partes que concordam com certos dispositivos de forma consciente e em momento posterior evocam a proteção garantida aos pequenos agricultores pelo Estatuto da Terra para se eximirem das obrigações contraídas:

“É verdade que, em muitas situações, as cláusulas obrigatórias do Estatuto da Terra se mostram inapropriadas, especialmente porque podem colocar em risco a eficácia alocativa dos contratos agrários, **dando azo a comportamentos oportunistas das partes que, num primeiro momento, concordaram conscientemente com determinadas condições contratuais, mas que, a posteriori, utilizam-se maliciosamente da proteção do Estatuto da Terra ao cultivador direto para escapar aos seus compromissos contratuais.**”<sup>24</sup>

44. No caso que foi apresentado para consulta, há evidente contrariedade no comportamento da Requerente e quebra da expectativa legítima que foi gerada na contraparte, em relação à participação nos frutos.

45. Da análise dos documentos que nos foram apresentados, extrai-se que a Consulente procurou a parceira-outorgada logo após a aquisição da fazenda para lhe informar que não pretendia dar continuidade ao contrato de parceria firmado com a proprietária anterior da área. Na reunião realizada entre as partes, a Gado Novo expressou sua intenção de “auferir os lucros provenientes da participação na sua exploração do eucalipto”<sup>25</sup>.

46. Como informou a Consulente, a parceira-outorgada não contestou essa intenção nem discutiu os termos nos quais se seguiria a parceria entre as partes. A partir desse momento, gerou-se a expectativa de que a Gado Novo e a BACAMASO continuariam a seguir estritamente o que constava no contrato de parceria, sobretudo em relação à participação da proprietária nos frutos, ponto esse que a proprietária deixou claro ser o fator mais importante na aquisição da fazenda.

47. A propósito, não se pode olvidar que, nos meses que se seguiram, a parceira-outorgada não se insurgiu nem mostrou quaisquer sinais de contrariedade com a quota de participação devida à proprietária. A Consulente também não tem conhecimento de quaisquer insurgências da BACAMASO nesse sentido desde que foi firmado o aditivo que majorou a participação nos frutos para 45%.

48. Assim, a súbita contrariedade com os termos do Contrato após 22 (vinte e dois) anos de sua vigência e 2 (dois) anos após a assinatura do aditivo representa evidente comportamento contraditório, o que é vedado pelo ordenamento jurídico pátrio, em especial no artigo 187 do Código Civil.

<sup>24</sup> BUENO, Francisco de G. **Contratos Agrários Agroindustriais: Análise à Luz da Teoria dos Contratos Atípicos [e-book]**: Grupo Almedina (Portugal), 2017, p. 150

<sup>25</sup> Página 4 dos autos

49. Pontua-se, ainda, que o contrato de parceria original – antes do aditivo firmado em 2020 – já previa um índice de participação à proprietária da fazenda superior àquele do Estatuto da Terra.

50. A redação do artigo 96, inciso VI, vigente à época previa que a participação do proprietário que contribuía apenas com a terra nua não deveria ser superior a 20% (vinte por cento). Por sua vez, o contrato previa a participação de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) à então parceira-outorgante. Não há registros de que a BACAMASO tenha contestado essa quota de participação quando a proprietária da fazenda era a empresa Celulose M&M.

51. Pelo exposto, não pode ser admitida a revisão quota de participação da Consulente nos frutos da Fazenda da Correnteza, em especial porque significaria validar o comportamento contraditório da contraparte e permitir o exercício de um suposto direito que há muito não foi exercido pela BACAMASO.

## II.2. Direito ao plantio de espécies não autorizadas pelo Contrato de Parceria

52. O segundo ponto apresentado pela Consulente trata da inexistência do direito ao plantio de outras espécies por parte da BACAMASO na Fazenda da Correnteza, implicando desrespeito e descumprimento das obrigações assumidas no contrato de parceria.

53. Nesta linha, o cultivo de uvas viníferas configura uma violação do contrato de parceria, em razão da previsão de cultivo exclusivo de eucalipto. Em sequência, a BACAMASO também descumpre o objeto social do seu estatuto social, por extrapolar o objeto social que prevê cultivo exclusivo de eucalipto como atividade. Além disso, a Consulente, a partir da ciência dos contratos vinculados à alienação, mitigou todo e qualquer risco ao realizar uma análise prévia acerca do cultivo de uvas viníferas. Portanto, diante do exposto, não há requisitos legais para a configuração da *surrectio*.

### II.2.1. Vinculação aos limites do Contrato de Parceria

54. As partes, no exercício de sua autonomia privada, estabeleceram as regras que iriam reger a relação jurídica, cabendo à BACAMASO respeitar o plantio exclusivo de eucalipto.

55. Paulo Lôbo<sup>26</sup> ensina que princípio da autonomia privada corresponde à capacidade de os indivíduos serem livres para pactuar e modular negócios jurídicos. Nesse mesmo sentido os artigos 421<sup>27</sup>, 421-A<sup>28</sup> e 425<sup>29</sup> do nosso Código Civil trazem ao sistema jurídico brasileiro a possibilidade de as partes pactuarem um contrato específico à luz de uma jurisdição específica, a qual rege que a função social dos contratos deve condicionar à autonomia privada e a liberdade contratual<sup>30</sup>.

56. Ainda nesse sentido, Silvio de Salvo Venosa<sup>31</sup> defende que o princípio do *pacta sunt servanda* determina que todos os contratos, quando confeccionados e baseados na liberdade contratual, deve ter suas vontades, obrigatoriamente, cumpridos.

<sup>26</sup> LÔBO, Paulo. Contratos. Coleção direito. vol 3. 6ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020, p.67.

<sup>27</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato. (Redação dada pela Lei nº 13.874, de 2019) Parágrafo único. Nas relações contratuais privadas, prevalecerão o princípio da intervenção mínima e a excepcionalidade da revisão contratual. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

<sup>28</sup> Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) I - as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução; (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) II - a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) III - a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada. (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019)

<sup>29</sup> Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código

<sup>30</sup> BARROSO, Lucas Abreu. Tópicos propedêuticos sobre o contrato de arrendamento rural. In: SANTOS, Márcia Walquiria Batista dos; QUEIROZ, João Eduardo Lopes (Coords.). **Direito do agronegócio**. Belo Horizonte: Fórum, 2005, p. 671.

<sup>31</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direito civil: contratos. 20.ed. São Paulo: Atlas, 2020, pp. 53-54.

57. Não é diferente nos contratos de parceria rural que é caracterizado também pela cessão do uso específico e temporário de determinado imóvel rural. Desta forma, como leciona Washington Barros e Albenir Querubin:

“o art. 1.228 do Código Civil prevê que somente **o proprietário possui os direitos de usar, fluir e dispor do imóvel agrário**, sendo que o possuidor na qualidade de arrendatário pode usar e fruir da coisa, **mas na parceria rural o parceiro-outorgado usa o bem de comum acordo com o proprietário (que detém a posse direta da coisa)**”<sup>32</sup>

58. Complementa a doutrinadora Silvia Carlinda B. Opitz:

“Quer dizer que **o arrendatário ou parceiro-outorgado não pode tirar da coisa mais do que lhe permite o contrato**, daí a razão de não poder cortar árvores, escavar o terreno etc. No contrato de uso, direito real, implícita está a fruição da utilidade da terra, de modo que o usuário pode tirar da coisa tudo aquilo que ela pode dar e exigir suas necessidades ou de seus familiares, levando-se em conta as condições sociais deles. O mesmo não ocorre, por força da natureza jurídica do arrendamento e da parceria, porque o uso aí não é direito real (CC, art. 1.225, V), mas obrigacional. O uso, direito real, está vinculado à propriedade e dela não se separa, enquanto o uso, como direito obrigacional, é aquele que o proprietário cede ao locatário ou parceiro-outorgado”<sup>33</sup>

59. Neste sentido, com o compulsar dos autos, a BACAMASO formalizou o contrato de parceria estipulando o exclusivo plantio de lavouras eucalipto<sup>34</sup>, bem como a partir do primeiro termo aditivo ao contrato de compra e venda de colheita futura<sup>35</sup>, expressou mais uma vez a sua vontade de utilizar 112,8 (cento e doze vírgula oito) hectares da Fazenda da Correnteza para plantio apenas de eucalipto, ou seja, total da área cultivável da área rural adquirida pela Consulente, conforme termo de arrematação<sup>36</sup>.

60. Conclui-se que a BACAMASO, por sua conta e risco, desde o princípio da relação contratual, assumiu o risco do seu descumprimento contratual ao cultivar uvas viníferas. A BACAMASO nada fez para regularizar ou sanar o seu inadimplemento contratual. Por exemplo: (i) ela não efetuou aditivos contratuais modificando o objeto do contrato, única forma aceita entre as partes para alteração contratual, e (ii) alteração de seu contrato social para incluir o cultivo de uvas.

61. Portanto, a atividade desenvolvida na parceria rural deve respeitar as limitações do contrato relativamente à área e ao tipo de atividade de exploração desenvolvida, sob pena de se caracterizar infração contratual.

62. A infração contratual ocorreu no caso em comento, por parte da BACAMASO, por desrespeitar o contrato que prevê a atividade agrária exclusiva, plantio de eucalipto, na área específica da Fazenda Correnteza, apenas sobre ela é que se desenvolverá o uso pactuado no contrato.

## II.2.2. Impossibilidade da alegação de aceitação tácita ao cultivo de uvas viníferas

63. A Consulente desde o seu ingresso na relação contratual foi diligente ao declarar a sua intolerância com o plantio de uvas viníferas, eis que tal plantio desrespeita o que foi livremente pactuado pelas partes tanto no contrato de parceria como no contrato de compra e venda futura.

<sup>32</sup> QUERUBINI, Albenir; BARROS, Wellington Gabriel Z. **O uso do imóvel agrário na parceria rural**. Disponível em: <https://direitoagrario.com/o-uso-do-imovel-agrario-na-parceria-rural/>. 2020. Acesso em 27/08/2022

<sup>33</sup> OPITZ, Silvia Carlinda B. **Curso completo de direito agrário, 11ª edição**: Editora Saraiva, 2019, pp. 278-279.

<sup>34</sup> Página 10 dos autos – Anexo 3

<sup>35</sup> Página 28 dos autos – Anexo 10

<sup>36</sup> Página 32 dos autos – Anexo 13

64. Nessa senda, há necessidade de discutir a convergência do dever de informar, devendo este ser exercido por ambas as partes, sem presumir o suposto aceite pela Consulente ao cultivo de uvas viníferas.

65. Entende-se como prejuízo o dano ou perda, o que resulta na diminuição patrimonial, seja em dinheiro ou qualquer outro tipo de bem<sup>37</sup>. Visto isso, a partir do dever anexo de conduta que é o dever de informar, devem as partes evitar o prejuízo, construindo o questionamento da existência ou não o dever de mitigar o próprio prejuízo.

66. A figura do *duty to mitigate the loss* tem base jurídica no sistema do *Common Law*, em que, pautado na boa-fé, sustenta que o credor lesado por algum comportamento do devedor terá o dever legal de não agravar o seu prejuízo provocado pela contraparte<sup>38</sup>.

67. Para Anelise Becker, tal doutrina jurídica determina a possibilidade da quebra antecipada do contrato, pois quando o devedor tiver atuado de forma a comprometer a preservação do contrato, não apenas possibilita, mas resulta o dever do credor de evitar o prolongamento dos danos, devendo, invocar a quebra do contrato<sup>39</sup>.

68. Dessa forma, como sustenta Flavio Tartuce “a doutrina brasileira tem se manifestado favoravelmente à recepção do *duty to mitigate the loss*”.<sup>40</sup> Todavia, não há tratamento no nosso ordenamento<sup>41</sup> mesmo sendo utilizado pelos tribunais brasileiros, como por exemplo, o REsp 758518/PR<sup>42</sup>.

69. Assim, para Daniel P. N. Dias<sup>43</sup>, não basta simplesmente invocar a boa-fé contratual e/ou uma aceitação tácita para justificar o cultivo de uvas e sim o exclusivo plantio de eucalipto, cumprindo assim o *pacta sunt servanda* em respeitar a cláusula primeira do Contrato de Parceria e a cláusula primeira do primeiro aditivo ao Contrato de Colheita Futura. Portanto, além do cumprimento contratual, a Consulente usou como base o instituto do *duty to mitigate the loss*, visto que é a conduta de evitar danos a si.

70. Sendo assim, Daniel P. N. Dias sustenta:

A aplicação do *duty to mitigate* sob o fundamento do *venire contra factum proprium* resta inviável: além de questionável a própria existência de contradição entre essas condutas, manifestamente não há como reconhecer na conduta da vítima de não evitar a produção ou o agravamento do próprio prejuízo, principalmente por omissão, a aptidão para gerar no ofensor a confiança de que ela não mais iria pleitear reparação pela integralidade dos danos sofridos<sup>44</sup>.

71. Assim, apesar dos aspectos contrários à aplicação do instituto, a jurisprudência pátria converge com a aceitação da sua aplicação a partir do cumprimento, obrigatoriamente, dos requisitos, devendo (i) ser clara a inércia e de forma ostensiva e voluntária, além de (ii) transcorrer

<sup>37</sup> Segundo o dicionário online de Português: Significado de prejuízo. Substantivo masculino. Dano ou perda; o que pode causar perda de dinheiro ou qualquer outro tipo de perda: a enchente causou prejuízo ao município; seu esbanjamento me fez ter um grande prejuízo.

<sup>38</sup> PINTO, Cristiano Vieira Sobral. **Direito Civil Sistematizado**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 2011, p. 318.

<sup>39</sup> BECKER, Anelise. Inadimplemento antecipado do contrato. **Revista de Direito do Consumidor**. vol. 12, p. 68-78, out./dez.1994, p. 74. São Paulo.

<sup>40</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito civil: teoria geral dos contratos e contratos em espécie**. vol. ed. 5ª. São Paulo: Método, 2010.

<sup>41</sup> FRADERA, Véra Maria Jacob de. Pode o credor ser instado a diminuir o próprio prejuízo? **Revista trimestral de direito civil**. v. 19. jul./set. Rio de Janeiro: Padma, 2004, p.112

<sup>42</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 758.518**. Proc. 2005/0096775-4. Recorrente: Muretama Edificações e Empreendimentos Ltda. Recorrido: Patrícia Nymberg e outro. Relator: Vasco Della Giustina. Paraná, DJ 07 julho. 2010. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/19140313/recurso-especial-resp-758518-pr-2005-0096775-4/inteiro-teor-19140314>> Acesso em: 26 agosto. 2022.

<sup>43</sup> DIAS, Daniel Pires Novais. O *duty to mitigate the loss* no Direito civil brasileiro e o encargo de evitar o próprio dano. **Revista de Direito Privado**, n. 45, jan./mar. 2011, p. 9. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

<sup>44</sup> DIAS, Daniel Pires Novais. O *duty to mitigate the loss* no Direito civil brasileiro e o encargo de evitar o próprio dano. **Revista de Direito Privado**, n. 45, jan./mar. 2011, p. 33. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

um lapso temporal considerável, bem como (iii) verificar-se indícios objetivos, ou seja, desinteresse na situação<sup>45</sup>.

72. Nessa linha de aceitação do *duty to mitigate the loss*, Guilherme Martins Magalhães, defende que a infringência tanto de deveres principais como de secundários de prestação, dos deveres laterais, anexos ou instrumentais de conduta, configura a violação positiva do contrato.

73. Nesse sentido, na III Jornada de Direito Civil do Conselho de Justiça Federal, Véra Fradera elaborou o Enunciado nº 169 que propõe uma interpretação do artigo 422 do Código Civil a respeito desse novo dever contratual que como redação: “o princípio da boa-fé objetiva deve levar o credor a evitar o agravamento do próprio prejuízo”.

74. Dessa forma, o *duty to mitigate the loss* consiste em um dever acessório, resultante da culminação do dever de cooperação e lealdade pautados na conduta das partes no contrato, advindos da boa-fé objetiva<sup>46</sup>. Nesta linha de raciocínio, a parte prejudicada não pode permanecer inerte enquanto o prejuízo aumenta gradativamente, visto que o risco da entrega da contraprestação é percebido na diminuição patrimonial<sup>47</sup>.

75. De forma, a afirmar o que entende a doutrina e a jurisprudência, a Fazenda da Correnteza foi adquirida em leilão judicial pela Consulente, momento que se inicia a relação contratual com a BACAMASO e o dever de diligência de ambas as partes. Todavia, apenas a Consulente, iniciou este dever, contratando uma equipe para se certificar da regularidade do contrato de parceria e do terreno<sup>48</sup>. Em vista disso, a fim de manter uma relação harmônica com a BACAMASO, as partes se reuniram com o intuito de convergir as vontades, todavia, não houve sucesso<sup>49</sup>.

76. Como resultado disso, a Consulente notificou<sup>50</sup> a BACAMASO para sanar o ilícito contratual a partir do momento que tomou ciência do desrespeito às obrigações contratuais a fim de mitigar qualquer prejuízo que venha a existir, haja vista o alto risco do descumprimento da prestação devida, devendo este ser mitigado<sup>51</sup>.

77. Deve-se frisar, por fim, que o contrato de parceria apenas poderá ser alterado os seus termos e suas condições com a assinatura das partes a partir de documento escrito<sup>52</sup>, não cabendo outra hipótese para alteração contratual.

78. Perante tudo exposto, não há que se falar em aceitação tácita do plantio de uva vinífera, tampouco no instituto da *surrectio* - uma das consectárias da boa-fé objetiva e consiste no surgimento de um novo direito subjetivo diante da limitação imposta ao direito subjetivo da parte oposta, face a sua inatividade do seu exercício<sup>53</sup> - visto que o contrato só poderá ser alterado de forma expressa e com assinatura das partes. Além disso, a Consulente, ao contrário da BACAMASO, a todo o momento foi diligente e cumpriu com o dever de mitigar os danos, haja vista que o intuito das partes é economicamente não ter danos e, portanto, o objetivo delas é a satisfação dos anseios contratuais a fim de obter as vantagens esperadas por ambas as partes.

<sup>45</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.202.514**. Proc. 2010/0123990-7. Recorrente: Danilevicz Advogados Associados. Recorrido: Industria Micheletto S/A. Relatora: Nanci Andrichi. Rio Grande do Sul, DJ 30 junho. 2011. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/21109602/recurso-especial-resp-1202514-rs-2010-0123990-7-stj/inteiro-teor-21109603>> Acesso em: 26 agosto. 2022.

<sup>46</sup> TARTUCE, Flávio. **A boa-fé objetiva e a mitigação do prejuízo pelo credor**. Esboço do tema e primeira abordagem. p. 3, 2005. Disponível em: < [http://www.professorchristiano.com.br/ArtigosLeis/tartuce\\_boa\\_objetiva.pdf](http://www.professorchristiano.com.br/ArtigosLeis/tartuce_boa_objetiva.pdf)>. Acesso em: 03 mai. 2021.

<sup>47</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**: contratos. vol. III. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 161.

<sup>48</sup> Página 4 dos autos

<sup>49</sup> Página 59 dos autos – Item 15

<sup>50</sup> Página 33 dos autos – Anexo 14

<sup>51</sup> CUNHA, Augusto Raphael. **O inadimplemento na nova teoria contratual**: O inadimplemento antecipado do contrato. 2015. folhas. Tese (mestrado em Direito). Orientador: Faculdade de Direito na Universidade de São Paulo, p. 157. Disponível em: < [https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-11122015-083624/publico/Raphael\\_Augusto\\_Cunha\\_Versao\\_Integral.pdf](https://teses.usp.br/teses/disponiveis/2/2131/tde-11122015-083624/publico/Raphael_Augusto_Cunha_Versao_Integral.pdf)> Acesso em: 15 mar. 2021.

<sup>52</sup> Página 11 dos autos – Item 6.3

<sup>53</sup> MARTINS-COSTA, Judith. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018, pp. 473-475.

### II.2.3. Vinculação ao objeto social definido no contrato social da sociedade

79. Para corroborar com o fundamento acima exposto, vale notar que BACAMASO é uma sociedade limitada e em seu contrato social optou por ter como objeto social somente o cultivo de eucaliptos (CNAE 210101), o qual deve ser respeitado pela sociedade, pelos administradores e pelos sócios. Se houvesse a intenção de desenvolver o cultivo de uvas viníferas, os sócios deveriam ter inserido tal atividade no objeto social da sociedade, de forma a dar publicidade também a terceiros.

80. De acordo com o doutrinador Fábio Ulhoa Coelho<sup>54</sup> o objeto social trata-se da atividade explorada economicamente por uma sociedade, visando a aferição de lucro, devendo ser declarada no contrato social de forma precisa e detalhada.

81. Adicionalmente e de forma mais precisa, por se tratar de uma sociedade limitada, Marlon Tomazette<sup>55</sup> entende que:

"Nas sociedades limitadas em geral, os administradores, na estrutura que for definida pelo contrato social, têm poderes para gerir a sociedade, isto é, **têm o poder de tomar as decisões necessárias à realização do objeto social** que não sejam de competência privativa da assembleia ou reunião dos sócios."

82. Neste sentido, os atos que ensejam atividade econômica da sociedade devem seguir especificamente o que rege o seu objeto social. Desta forma, qualquer atividade empresarial que não esteja em consonância com o objeto social da sociedade, portanto, sem que seja dada publicidade a terceiros, será realizada por conta e risco de seus sócios e administradores, não podendo ser presumido que terceiros tenham conhecimento de outras atividades não informadas.

83. Não por acaso o artigo 1.080 do Código Civil estabelece expressamente que “as deliberações infringentes do contrato ou da lei tornam ilimitada a responsabilidade dos que expressamente as aprovaram.”

84. Portanto, a continuidade do cultivo de uvas viníferas é divergente ao objeto social, sendo mais um ilícito perpetrado pela BACAMASO, impossibilitando o cultivo de cultura divergente dos contratos vinculados à Consulente.

### II.2.4. O cultivo de uvas viníferas como planta trepadeira limita o crescimento do eucalipto

85. A BACAMASO assume que o cultivo das plantas das parreiras era feito e ordenado com o método de planta trepadeira tendo com o base os eucaliptos, objeto dos contratos pactuados com a Consulente.

86. Para tanto, esta prática viola as diretrizes de *Environmental, Social and Governance* (“ESG”) adotadas pela Consulente, bem como pode gerar implicações maléficas à plantação de eucalipto, objeto do contrato que gera lucro para as Partes, aumento o risco do negócio.

87. A BACAMASO em resposta à notificação extrajudicial, a qual a Consulente mitigou o prejuízo da continuidade do cultivo de uvas viníferas, assumiu o método de cultivo maléfico à plantação de eucalipto<sup>56</sup>.

<sup>54</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Manual de Direito Comercial: direito de empresa. Revista dos Tribunais. 33 ed. 2022. p. 96

<sup>55</sup> TOMAZETTE, Marlon. Curso de Direito Comercial. v. 3. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2017 p. 608

<sup>56</sup> Página 34 dos autos – Anexo 15

88. A Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (“EMBRAPA”) produziu um estudo científico<sup>57</sup> a respeito do cultivo de eucaliptos, feito por Engenheiros Agrônomos, Engenheiro Florestal, Economistas e Biólogo. Neste material, os pesquisadores abordaram variados temas sobre o plantio, colheita, manejo e coeficientes técnicos do sistema de produção de eucalipto.

89. Dentre estes tópicos, está o controle de matocompetição, prática usual no plantio de eucalipto para preservação e saúde da planta.

90. De acordo com Camila Peligrinotti Tarouco e outros<sup>58</sup> essa prática de deixar livre de plantas daninhas ao redor da plantação de eucalipto é proporcional ao crescimento destes, visto que o povoamento das plantas faz com que se adense o suficiente para limitar o crescimento do mato sob os eucaliptos.

91. Em complemento, este tipo de planta sendo cultivadas com método de trepadeira provocam grandes danos aos eucaliptos, pois enrolam no tronco e “sugam” a planta, dificultando-a de crescer<sup>59</sup>.



Fonte: Foto Henrique Nery Cipriani (Sistemas de produção ISSN 0103-1668 Dezembro, 2015, 35 Cultivo do eucalipto para madeira em Rondônia)

92. Assim de forma a evitar o crescimento destas plantas, os métodos de controle subdividem em controle químico, controle mecânico e/ou seguir práticas de não cultivar estas plantas ao redor de eucaliptos.

93. Este último método é o que a Consultante refere-se à BACAMASO por desrespeitar os contratos firmados, bem como por desrespeitar as práticas de ESG, as quais custam caro à Consultante<sup>60</sup>.

94. As práticas de ESG não podem ser ignoradas no Agronegócio, principalmente pelas empresas de médio<sup>61</sup> e grande porte. Estas são pautadas pelos ideais de sustentabilidade, que passam a ocupar um local importante na estratégia de crescimento, financeiro, e principalmente, com o objetivo de impactar positivamente o meio ambiente<sup>62</sup>.

95. Desta forma, o manejo adequado dos recursos naturais presentes em qualquer propriedade rural deve estar em conformidade com as normas ambientais e o princípio da sustentabilidade.

<sup>57</sup> Cultivo do eucalipto para madeira em Rondônia / autores, Henrique Nery Cipriani [et al.]. - Porto Velho, RO: Embrapa Rondônia, 2015. 85 p. – (Sistemas de Produção / Embrapa Rondônia, 0113-1668; 35)

<sup>58</sup> TAROUCO, Camila Peligrinotti et al. Períodos de interferência de plantas daninhas na fase inicial de crescimento do eucalipto. Pesquisa Agropecuária Brasileira, v. 44, p. 1131-1137, 2009.

<sup>59</sup> CIPRIANI, H. N. et al. Cultivo do Eucalipto para madeira em Rondônia. Embrapa Rondônia-Sistema de Produção (INFOTECA-E), 2015.

<sup>60</sup> Página 60 dos autos – Item 17

<sup>61</sup> Página 57 dos autos – Item 3

<sup>62</sup> NOGUEIRA, Elton Pupo. Análise Econômica Do Direito E Eficiência Ambiental, Social E De Governança (Esg) nas Empresas. **Revista de Análise Econômica do Direito** | vol. 3/2022 | Jan - Jun / 2022 | DTR\2022\9153.



Não cabendo à BACAMASO alegar que não se preocupava com as diretrizes de ESG, visto que é um compromisso soberano a preservação do bem-estar das gerações presentes e futuras das plantas, conforme rege o Código Florestal brasileiro<sup>63</sup>.

96. Portanto, de forma a evitar a proliferação das uvas viníferas trepadeiras que resultam na limitação do crescimento e desenvolvimento da plantação de eucalipto, a BACAMASO deve, por mais este motivo, cessar com o cultivo de uvas viníferas.

### III. Resposta aos quesitos

**QUESITO 01:** É devida a revisão da quota de participação da proprietária das terras sobre os frutos no “contrato de parceria” para os limites previstos no art. 96, inciso vi, alínea “a” do estatuto da terra?

Não é devida a revisão da quota de participação, visto que no caso concreto, deve ser afastada a limitação da participação nos frutos prevista no artigo 96, VI do Estatuto da Terra. A cláusula terceira do contrato de parceria firmado entre as Partes não é nula e não comporta revisão, pois as disposições dos termos, cláusulas e condições livremente pactuadas no contrato de parceria fazem lei entre as Partes, prestigiando-se a liberdade contratual, a livre iniciativa e o princípio do *pacta sunt servanda*. Adicionalmente, não pode ser admitida a revisão da participação da Consulente nos frutos da Fazenda da Correnteza, porque admitir tal revisão seria validar o comportamento contraditório da contraparte e permitir o exercício de direito que há muito foi suprimido

**QUESITO 02:** A BACAMASO tem o direito de seguir cultivando uvas viníferas na fazenda da correnteza?

A BACAMASO não tem o direito de seguir o cultivo de uvas viníferas, pois este ato é caracterizado por um inadimplemento contratual, por desrespeitar o contrato que prevê a atividade exclusiva de plantio de eucalipto, na área específica da Fazenda da Correnteza, sendo única e exclusivamente possível esta alteração no contrato a partir de um aditivo escrito e com a assinatura das partes. Neste sentido, não há que se falar em aceitação tácita do plantio de uva vinífera, tampouco no instituto da *surrectio*, visto que a Gado Novo a todo o momento foi diligente e cumpriu com o dever de mitigar os danos, haja vista que o intuito das partes é a obtenção de lucro. A BACAMASO, ao cultivar uvas viníferas, age de forma divergente ao seu próprio objeto social, assumindo mais um risco de ensejar nulidade dos contratos firmados. Por fim, e não menos importante, a BACAMASO deve cessar o cultivo de uvas viníferas trepadeiras para evitar essa proliferação e, assim, resultar na limitação do crescimento e desenvolvimento da plantação de eucalipto.

Esse é o nosso parecer, salvo melhor juízo.

São Paulo, 30 de agosto de 2022.

**REIS, SOUZA, TAKEISHI & ARSUFFI ADVOGADOS**

<sup>63</sup> Art. 1º-A. Esta Lei estabelece normas gerais sobre a proteção da vegetação, áreas de Preservação Permanente e as áreas de Reserva Legal; a exploração florestal, o suprimento de matéria-prima florestal, o controle da origem dos produtos florestais e o controle e prevenção dos incêndios florestais, e prevê instrumentos econômicos e financeiros para o alcance de seus objetivos. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

**ANEXO 25****PROCEDIMENTO ARBITRAL 00/22**

**Requerente:** BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.

**Requerida:** IMOBILIÁRIA GADO NOVO S/A

**ORDEM PROCESSUAL Nº 02**

O Tribunal Arbitral constituído para dirimir as controvérsias referentes ao procedimento arbitral em referência, considerando a Audiência de Instrução realizada:

- 1. SOLICITA** à Secretaria da CAMARB que disponibilize às Partes a versão final da Transcrição da Audiência de Instrução, anexa à presente Ordem Processual;
- 2. FACULTA** às Partes apresentarem, preferencialmente em conjunto, até 14.10.2022 (sexta-feira), eventuais revisões à Transcrição da Audiência de Instrução; e
- 3. REITERA** que será realizada Audiência nos dias 21 e 22 de outubro de 2022, conforme disposto no Termo de Arbitragem, para que as Partes apresentem seus pleitos em conjunto com as provas produzidas na referida Audiência.

Esta Ordem Processual é assinada pela árbitra presidente, com a anuência dos coárbitros, conforme autoriza o Termo de Arbitragem.

[assinado]

07 de outubro de 2022

**CAMARB**

**Procedimento Arbitral nº 00/22**

**BACMASO AGRÍCOLA LTDA.**

(doravante simplesmente designada **REQUERENTE**)

**E**

**IMOBILIÁRIA ADMIRÁVEL GADO NOVO S/A**

(doravante simplesmente designada **REQUERIDA**)

Nos dias 22 e 23 de setembro de 2022, na presença dos **ÁRBITROS TITULARES** e dos Representantes das Partes, é instaurada a presente Audiência sobre o **Procedimento Arbitral nº 00/22**, sendo sua transcrição realizada na íntegra, por meio do Sistema Informatizado de Estenotipia Online.

1 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Os advogados do Requerente, se  
2 puderem se apresentar.

3 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Bom dia a todos e a todas. Eu sou o M. Maia, do Maia  
4 e Mezenga Advogados, e estou acompanhado de A. Mezenga.

5 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Os advogados da Requerida.

6 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Bom dia a todos, meu nome é M. Domingo e  
7 estou com A. Caixeta na mesma sala. Nós dois somos do escritório do M.  
8 Domingos Advocacia Empresarial. Como estamos no mesmo ambiente aqui, o  
9 meu microfone está aberto e os outros estão fechados para evitar microfonia.

10 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Por parte do Tribunal então nós  
11 temos a Dra. Judite Olegário, o Dr. Fausto Donana, eu, e o Dr. Geremias  
12 Josimar, que é secretário do Tribunal.

13 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Então nós podemos começar. Nós  
14 vamos ter aqui alguns dias de trabalho intenso. É importante mantermos um  
15 ambiente tranquilo, com urbanidade no trato de todos os envolvidos nesta  
16 audiência, para que possamos ter o maior acesso possível nas provas que serão  
17 produzidas ao longo dessa audiência. Como combinado na reunião de  
18 alinhamento, nós teremos num primeiro momento as apresentações do caso  
19 pelos advogados da Requerente, por 30 minutos, passando então à  
20 apresentação do caso pelos advogados da Requerida, também por 30 minutos.  
21 Na sequência passaremos à inquirição das testemunhas, começando primeiro  
22 pelas testemunhas da Requerente, seguida pelas testemunhas dos Requeridos.  
23 Estamos começando 09:00, então vamos até às 09:30 com a apresentação dos  
24 Requerentes, que estão com a palavra.

25

26 **Exposição oral da Requerente**

27

28 **A. Mezenga [Adv. Reqte.]:** (*omissis*)

29 (*omissis*)

30 (*omissis*)

31 (*omissis*)

32 (*omissis*)

33 (*omissis*)

34 (*omissis*)

35 (*omissis*)

36 (omissis)  
37 (omissis)  
38 (omissis)  
39 (omissis)  
40 (omissis)  
41 (omissis)  
42 (omissis)  
43 (omissis)  
44 (omissis)  
45 (omissis)  
46 (omissis)  
47 (omissis)  
48 (omissis)  
49 (omissis)

50

51

|                                    |
|------------------------------------|
| <b>Exposição oral da Requerida</b> |
|------------------------------------|

52

53 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: (omissis)

54 (omissis)

55 (omissis)

56 (omissis)

57 (omissis)

58 (omissis)

59 (omissis)

60 (omissis)

61 (omissis)

62 (omissis)

63 (omissis)

64 (omissis)

65 (omissis)

66 (omissis)

67 (omissis)

68 (omissis)

69 (omissis)

70 (omissis)

71 (omissis)

72

73

**Depoimento de Lela Mezenga**

74 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Com isso, podemos prosseguir para  
75 a oitiva das testemunhas da Requerente. M. Maia, poderia por gentileza nos  
76 confirmar se a primeira testemunha da Requerente será a Sra. Lela Mezenga?

77 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Correto, Senhora Presidente.

78 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Ok então, podem autorizar a  
79 entrada da Sra. Lela na sala virtual da audiência.

80 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Bom dia, Sra. Lela. A Senhora foi  
81 chamada pela Requerente BACAMASO Agrícola Ltda. para testemunhar sobre os  
82 fatos que são de seu conhecimento, referente a este procedimento arbitral.  
83 Como testemunha, a Senhora tem o dever de dizer a verdade e pode ser  
84 processada criminalmente se faltar com a verdade. Caso a Senhora não saiba  
85 ou não se recorde de algo que te for perguntado, basta dizer "não sei" ou "não  
86 me lembro". A Senhora tem algum interesse nesta causa que lhe impeça de  
87 cumprir com esse dever?

88 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Não tenho.

89 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Antes de começarmos, a Secretaria  
90 da CAMARB poderia confirmar se a testemunha já deixou os dados conosco para  
91 colocarmos no termo de comparecimento à audiência?

92 **Secretaria 1 [CAMARB]:** Sim. Já temos os dados da testemunha.

93 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Drs., pergunto se algum de vocês  
94 deseja se manifestar sobre a oitiva da testemunha.

95 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Não, senhora presidente.

96 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Pelo lado da Requerida, sem objeções à oitiva  
97 da testemunha.

98 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Senhora Lela, poderia me confirmar  
99 se a senhora está sozinha na sala.

100 **Lela Mezenga [Testemunha]:** \*inaudível\*.

101 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Senhora Lela, o seu áudio está  
102 muito baixo, a senhora consegue falar mais perto do microfone do seu fone  
103 ouvido.

104 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Melhorou?

105 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Agora sim. A senhora confirma que  
106 se encontra sozinha?

107 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Sim, estou no meu quarto, meu  
108 filho acabou de sair. Tô sozinha em casa.

109 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Tudo bem. Senhora Lela, antes de  
110 começarmos, considerando que esta audiência está sendo gravada e transcrita,  
111 peço que a senhora responda de forma oral e não com gestos com a cabeça  
112 para fins de registro.

113 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Certo, entendi.

114 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Então, Drs., podem começar a  
115 inquirição.

116 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Boa tarde, Sra. Lela. Meu nome é M. Maia e represento  
117 a BACAMASO neste procedimento. Eu e minha colega A. Caixeta faremos  
118 algumas perguntas à senhora referentes à sua relação com a BACAMASO e com  
119 a Celulose M&M. A senhora se recorda de ter celebrado um Contrato de Parceria  
120 Agrícola com a BACAMASO em 12 de janeiro de 2000, tendo por objeto a  
121 Fazenda da Correnteza?

122 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Sim.

123 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora se recorda do que constava desse contrato?

124 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Eu me lembro que íamos ceder parte da  
125 Fazenda da Correnteza para a BACAMASO, para fazerem uma plantação de  
126 eucalipto. Os termos exatos do contrato eu não me recordo, já faz muito tempo  
127 e muita água passou debaixo dessa ponte.

128 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora se recorda se esse contrato previa que a  
129 BACAMASO poderia plantar uvas na Fazenda da Correnteza?

130 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Acho que isso não estava previsto. Lembro até  
131 que isso foi um dos pontos de discussão quando renovamos o contrato em 2020.

132 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora sabe se a BACAMASO plantava uvas  
133 viníferas na Fazenda da Correnteza?

134 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Sei que eles tinham algumas parreiras na  
135 região, mas nunca procurei saber se isso estava dentro ou fora das áreas da  
136 nossa parceria.

137 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Era a senhora quem cuidava dos contratos com a  
138 BACAMASO?

139 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Sim, mas eu não ficava ali no dia a dia da  
140 operação.

141 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Era a senhora quem recebia os pagamentos feitos pela  
142 BACAMASO?

143 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Sim.

144 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora conhece da produção do eucalipto?

145 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Tenho noções gerais. Não sou especialista.

146 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Ok. A senhora sabe quantos anos leva para o eucalipto  
147 estar pronto para o corte?

148 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Depende da espécie, mas costuma ser uns 7  
149 (sete) anos, não é?

150 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Não sei, a senhora quem deve me responder.

151 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Isso, acredito que seja por volta de uns 7 anos  
152 mesmo.

153 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora recebia os lucros da parceria com qual  
154 frequência?

155 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Costumava ser anual. A BACAMASO me  
156 mandava uma planilha com os lucros da operação.

157 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Entendi. Quando a senhora recebeu a primeira  
158 planilha?

159 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Acho que foi por volta de 2003, não tenho  
160 muita certeza.

161 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Certo. Quando o eucalipto começou a ser plantado?

162 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Acho que foi no final de 2000. Não tenho muita  
163 certeza, já faz muito tempo.

164 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora me disse que o eucalipto leva por volta de  
165 7 (sete) anos para ser colhido, e me disse que recebeu o primeiro pagamento  
166 em 2003. Era possível que esse lucro tivesse vindo do plantio de eucaliptos?

167 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Pouco provável. Não tinha dado tempo do  
168 eucalipto crescer ainda.

169 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** E a senhora perguntou à BACAMASO de onde veio  
170 esse lucro?

171 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Não.

172 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora se recusou a receber esse pagamento?

173 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Não.



174 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora alguma vez questionou a BACAMASO sobre  
175 a origem desses pagamentos de periodicidade anual?

176 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Claro que não! Dinheiro é dinheiro. Pra que  
177 que eu ia querer saber isso?

178 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Senhora presidente, peço que aguarde que vou  
179 verificar se temos mais alguma pergunta ou se vamos encerrar.

180 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Certo.

181 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Sem mais perguntas, senhora presidente.

182 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Com a palavra os advogados da  
183 Requerida.

184 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Obrigado, senhora presidente. Sra. Lela, bom  
185 dia. Meu nome é M. Domingos e vou fazer algumas perguntas rápidas para a  
186 senhora. A senhora mencionou que a questão do plantio das uvas foi objeto de  
187 discussão durante a renegociação do contrato. Qual foi o sentido dessas  
188 negociações?

189 **Lela Mezenga [Testemunha]:** A BACAMASO queria que a Cláusula Primeira  
190 do Contrato de Parceria também fosse alterada para prever o plantio de uvas  
191 viníferas dentro da Fazenda da Correnteza. Eles disseram que vinham tendo  
192 muito sucesso com o cultivo das uvas e queriam expandir a produção dos  
193 vinhos. O Bruninho me disse que ele precisava ter segurança jurídica para poder  
194 fazer os investimentos e que, sem esse aditivo contratual, ele não iria aportar  
195 mais capital porque dificilmente conseguiria financiar a produção. Eu disse que  
196 não concordava com a alteração porque a Celulose M&M precisava que o imóvel  
197 fosse totalmente dedicado ao cultivo do eucalipto.

198 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Entendi e como o Sr. Bruno reagiu a isso?

199 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Ele disse que não achava certo, nem  
200 compreensível, depois de tanto tempo que eles plantavam uvas lá. Ele insistiu  
201 que precisavam desse segurança, especialmente porque tinham medo de a  
202 troca da parceira apagar a história da nossa relação. Eu tentei várias vezes  
203 explicar pra ele que não tinha como, que a Celulose M&M iria precisar de 100%  
204 da fazenda por conta do plantio dos eucaliptos e que esse ponto não daria pra  
205 flexibilizar, mas o Bruninho bateu o pé dizendo que precisava preservar a  
206 história da parceria.

207 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** E aí o que aconteceu?

208 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Nós estávamos num impasse. Já não tinha  
209 mais como conversar direito sobre isso, aí eu tive de colocar a coisa tal como  
210 ela era pro Bruninho. Falei pra ele que não íamos ceder nisso. O contrato precisa  
211 ser cumprido e não vamos aceitar que a Fazenda da Correnteza seja usada para  
212 outra coisa além do plantio dos eucaliptos. No fim do dia, o Bruninho viu que  
213 não íamos mudar de ideia e aceitou que não teria alteração no objeto do  
214 contrato. Com isso nós fechamos o Aditivo sem alterar esse ponto do contrato  
215 original.

216 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Sem mais perguntas, senhora presidente.  
217 (*omissis*)

218

219 

|                                       |
|---------------------------------------|
| <b>Depoimento de Maria Berdinazzi</b> |
|---------------------------------------|

220

221 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Passamos então para as  
222 testemunhas da Requerida, começando pela Sra. Maria Berdinazzi, correto?

223 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Correto.

224 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Ok então, peço que a Secretaria  
225 autorize a entrada da Sra. Maria na sala virtual da audiência.

226 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Bom dia, Sra. Maria. A senhora foi  
227 chamada pela Requerida, Imobiliária Admirável Gado Novo S.A., para  
228 testemunhar sobre os fatos que são de seu conhecimento, referente a este  
229 procedimento arbitral. Como testemunha, a senhora tem o dever de dizer a  
230 verdade e pode ser processada criminalmente se faltar com a verdade. Caso a  
231 senhora não saiba ou não se recorde de algo que te for perguntado, basta dizer  
232 "não sei" ou "não me lembro". A senhora tem algum interesse nesta causa que  
233 lhe impeça de cumprir com esse dever?

234 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Não tenho.

235 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** A Secretaria da CAMARB poderia  
236 confirmar se temos os dados da testemunha para colocarmos no termo de  
237 comparecimento à audiência?

238 **Secretaria 1 [CAMARB]:** Sim, senhora presidente.

239 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Drs., alguém deseja se manifestar  
240 sobre a oitiva da testemunha.

241 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Sem objeções.

242 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Também sem objeções.

243 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Senhora Maria, poderia me  
244 confirmar se a senhora está sozinha na sala.

245 **Lela Mezenga [Testemunha]:** Estou viajando à trabalho, então estou no meu  
246 quarto de hotel. Mas sim, estou sozinha.

247 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Entendi, sem problemas. Senhora  
248 Maria, antes de começarmos, informo que esta audiência está sendo gravada e  
249 transcrita, então peço que a senhora responda de forma oral e não com gestos  
250 com a cabeça para fins de registro.

251 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Tudo bem.

252 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Ótimo. Os advogados da Requerida  
253 têm a palavra.

254 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Bom dia, senhora Maria. Meu nome é M.  
255 Domingos e vou fazer algumas perguntas para a senhora. A senhora esteve  
256 presente numa reunião realizada entre a BACAMASO e a Gado Novo em agosto  
257 de 2021?

258 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Sim.

259 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** A senhora se recorda do que foi discutido nessa  
260 reunião?

261 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Sim. Essa foi uma reunião inaugural entre  
262 a BACAMASO e a Gado Novo para alinhar as expectativas de ambas as partes  
263 para os próximos meses da parceria. Eu estava representando a Gado Novo na  
264 época e expliquei aos Senhores Bruno e Luana, da BACAMASO, que a Gado Novo  
265 iria manter a parceria com a BACAMASO, mas que seria preciso fazer um novo  
266 contrato para alinharmos todos os pontos dessa nova relação.

267 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Certo, e a Senhora se recorda por que a Gado  
268 Novo queria fazer um novo Contrato de Parceria Agrícola?

269 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Pelo que me lembro, a Gado Novo tinha  
270 descoberto que a Fazenda da Correnteza era objeto de um Contrato de Parceria  
271 umas 2 (duas) semanas depois de arrematar o imóvel. Nós conversamos na  
272 época com um advogado especialista em Direito Imobiliário e ele nos disse que,  
273 como arrematamos o imóvel em hasta pública, não precisaríamos mais observar  
274 os termos do contrato original. A Gado Novo tinha interesse em ter uma renda  
275 passiva vinda daquele imóvel. Se não me engano, a ideia na época da  
276 arrematação era esperar a terra se valorizar e, mais a diante, vender para um  
277 novo investidor. Nesse meio tempo, manter a parceria era interessante, então

278 nós queríamos seguir com o contrato. O problema é que descobrimos que essa  
279 parceria já vinha de mais de 20 (vinte) anos, então tínhamos muito medo de o  
280 que poderia ter acontecido no passado, ainda mais porque a última parceira  
281 tinha sido a Celulose M&M, e essa empresa tinha uma reputação bem ruim no  
282 mercado por conta de escândalos recentes.

283 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: Do que mais vocês trataram nessa reunião?

284 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Nós conversamos com o Sr. Bruno sobre  
285 os próximos passos da parceria. Explicamos que ainda não tínhamos condições  
286 de negociar um novo contrato com eles, porque a companhia ainda precisava  
287 “tomar pé” da situação da fazenda e entender para onde o negócio iria  
288 caminhar. Ele foi bastante receptivo e nos disse que ficava feliz em saber que a  
289 relação seria mantida, até porque eles tinham feito vários investimentos na  
290 irrigação por gotejamento e não gostariam de perder isso.

291 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: Entendi, mas os sócios da BACAMASO  
292 mencionaram alguma vez, durante essa reunião, que estavam pagando valores  
293 acima dos patamares previstos no Estatuto da Terra?

294 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não.

295 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: A BACAMASO manifestou algum interesse em  
296 reaver os valores pagos à Lela Mezenga ou à Celulose M&M, nessa reunião?

297 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não.

298 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: A BACAMASO manifestou algum interesse em  
299 alterar as bases financeiras do contrato?

300 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não. Pelo que eles me colocaram, o que a  
301 BACA..

302 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: Acho que travou.

303 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]**: Senhora Maria?

304 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Oi?

305 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]**: Senhora Maria, houve um corte em  
306 sua fala, vou pedir por favor que repita a sua resposta.

307 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Certo! Conseguem me ouvir?

308 **M. Domingos [Adv. Reqda.]**: Sim. Vou repetir a pergunta. A BACAMASO  
309 manifestou algum interesse em alterar as bases financeiras do contrato?

310 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Então, não. Pelo que eles disseram, a  
311 BACAMASO queria era manter tudo como estava. A Luana até me deu uma

312 garrafa de vinho da marca deles para agradecer por estarmos mantendo a  
313 parceria.

314 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Quando foi a primeira vez que a BACAMASO  
315 manifestou interesse em alterar as bases financeiras do contrato?

316 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Foi logo depois de nós começarmos a ter  
317 os nossos primeiros atritos com eles, por volta de outubro de 2021.

318 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Só um segundo, senhora presidente. Estamos  
319 verificando se temos mais perguntas.

320 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Vamos aguardar.

321 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Senhora Maria, como a senhora enxergou esse  
322 pleito da BACAMASO?

323 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Pra mim, eles estavam nos retaliando por  
324 querer cumprir o contrato.

325 **M. Domingos [Adv. Reqda.]:** Sem mais perguntas.

326 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]:** Certo. Com a palavra os advogados  
327 da Requerente.

328 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Sra. Maria, quando foi essa reunião a que a senhora  
329 se referiu?

330 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Dia 26 de agosto de 2021, se não me  
331 engano.

332 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora trabalhou na Gado Novo até quando?

333 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Até 30 de novembro de 2021.

334 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Certo, e a senhora reportou o conteúdo dessa reunião  
335 para alguém da Gado Novo?

336 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Sim, eu enviei um relatório completo da  
337 reunião para a Diretoria e para o nosso departamento jurídico.

338 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** Então a Diretoria da Gado Novo tinha conhecimento  
339 de tudo o que ocorreu na reunião?

340 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Sim.

341 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora omitiu algum detalhe da Diretoria da Gado  
342 Novo nesse e-mail?

343 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Não. Passei tudo pra eles.

344 **M. Maia [Adv. Reqte.]:** A senhora disse que recebeu uma garrafa de presente  
345 da Luana. Essa garrafa tinha o rótulo da BACAMASO?

346 **Maria Berdinazzi [Testemunha]:** Tinha.

347 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: A senhora sabia onde o vinho era produzido?

348 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Me disseram que era uma produção local.

349 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: A senhora tinha conhecimento do conteúdo do

350 Contrato de Parceria Agrícola quando a reunião aconteceu?

351 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Eu tinha lido o contrato, mas o nosso

352 departamento jurídico ainda estava analisando os termos do documento.

353 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: A senhora levantou alguma objeção quanto ao “cultivo

354 local” dos vinhos naquela reunião?

355 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não.

356 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: A senhora sabe me dizer quando a Gado Novo primeiro

357 impugnou o cultivo das uvas viníferas?

358 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não sei te falar a data exata, mas foi numa

359 notificação que enviamos à BACAMASO pouco antes de eu sair da Gado Novo.

360 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: Durante os 3 (três) meses entre a reunião e a sua

361 saída, a Gado Novo não manifestou objeção ao cultivo das uvas?

362 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Teve a notificação.

363 **M. Maia [Adv. Reqte.]**: Além da notificação.

364 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Não. Além da notificação, não.

365 **Maria Berdinazzi [Testemunha]**: Sem mais perguntas, senhora presidente.

366 **Roberta Araguaia [Árbitra Presidente]**: Então nós agradecemos a presença

367 e o comportamento dos colegas, muito tranquilo e sereno, e declaro encerrada

368 essa audiência. Apenas questiono à Secretaria da CAMARB quando as Partes e

369 o Tribunal Arbitral terão acesso à transcrição da gravação da audiência.

370 **Secretaria 1 [CAMARB]**: Senhora presidente, a Secretaria da CAMARB

371 disponibilizará a transcrição até o dia 07 de outubro de 2022.



**Aos Ilustres Senhores Árbitros:**

Dra. Roberta Araguaia – Presidente

Dra. Judite Olegário

Dr. Fausto Donana

**Ref.: Procedimento Arbitral nº 00/2022**

**BACAMASO Agrícola Ltda. (“Bacamaso”/“Requerente”),** já qualificada nos autos do procedimento arbitral em epígrafe, vem, respeitosamente, atendendo à Ordem Processual nº 02, manifestar sua concordância com a degravação da audiência realizada nos dias 22 e 23 de setembro de 2022.

14 de outubro de 2022.

*M. Maia*  
**M. Maia**  
**OAB/VR nº (omissis)**

*A. Mezenga*  
**A. Mezenga**  
**OAB/VR nº (omissis)**



**M. DOMINGOS**

ADVOCACIA EMPRESARIAL

**Ao Tribunal Arbitral Constituído no Procedimento Arbitral nº 00/22**

**A/C da Árbitra Presidente, Dra. Roberta Araguaia**

**IMOBILIÁRIA ADMIRÁVEL GADO NOVO S/A (“Gado Novo”)**, já qualificada no procedimento arbitral em referência, vem, respeitosamente, em atenção à Ordem Processual nº 02, informar que está de acordo com a transcrição da gravação da audiência realizada nos dias 22 e 23 de setembro de 2022.

Sendo o que cabe no momento, subscreve-se cordialmente,

*M. Domingos*  
**M. Domingos**  
OAB/VR nº (*omissis*)

*A. Caixeta*  
**A. Caixeta**  
OAB/VR nº (*omissis*)



**ATA DE REUNIÃO CONJUNTA DE MEDIAÇÃO**  
**PROCEDIMENTO DE MEDIAÇÃO Nº 00/22****I – DATA, HORA E LOCAL:**

Dia 14 de outubro de 2022, às 10h00min, realizada, de forma híbrida, sessão conjunta de mediação.

**II – PARTES PRESENTES:****REQUERENTE: BACAMASO AGRÍCOLA LTDA.**

**Representantes presentes:** Bruno Mezenga e Luana da Luz.

**Advogados presente:** M. Maia e A. Mezenga.

**REQUERIDA: IMOBILIÁRIA GADO NOVO S/A**

**Representante presente:** Jerônimo Berdinazzi.

**Advogados presentes:** M. Domingos e A. Caixeta.

**MEDIADOR(A):**

A. Fagundes.

**PELA SECRETARIA DA CAMARB:**

(*omissis*), Secretaria 4.

**III – REGISTROS:**

O(A) Mediador(a), Dr(a). A. Fagundes, às 10h00min, deu início à reunião de mediação com as Partes e seus advogados.

As Partes e o(a) Mediador(a) iniciaram as negociações, nos termos do Contrato de Mediação.

As Partes informaram ao(à) Mediador(a) que foi realizada audiência de instrução no Procedimento Arbitral nº 00/22, que versa, entre outros assuntos, sobre a matéria objeto desta mediação. Nesse sentido, as Partes manifestaram o interesse em considerar as provas testemunhais produzidas na referida audiência nas futuras sessões de mediação. Para tanto, as Partes disponibilizaram, em comum acordo, a transcrição da audiência de instrução ao(à) Mediador(a).

As Partes e o(a) Mediador(a) confirmaram a participação nas sessões de mediação agendadas nos dias 21 e 22 de outubro de 2022, conforme consta no Contrato de Mediação.

A referida reunião foi encerrada às 12h10min do mesmo dia.

Beagá, 14 de outubro de 2022.