



ESTADO DO MARANHÃO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO
COMARCA DA ILHA DE SÃO LUÍS
TERMO JUDICIÁRIO DE SÃO LUÍS
VARA AGRÁRIA

PROCESSO 0802488-23.2021.8.10.0027

CLASSE/ASSUNTO PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)/[Adjudicação Compulsória, Obrigação de Fazer / Não Fazer, Tutela de Urgência]

REQUERENTE HUMUS AGRONEGOCIOS EIRELI

Advogados/Autoridades do(a) AUTOR: MARCOS CESAR IRIGOYEN GUTIERREZ BIROCHI - MA14905, GABRIEL ARANHA CUNHA - MA21913

REQUERIDO CORNELIO DYKSTRA e outros (17)

SENTENÇA

Vistos.

HUMUS AGRONEGÓCIOS EIRELI, devidamente qualificada e representada por SÉRGIO EDUARDO SOARES DOS SANTOS AZEVEDO SOUZA, protocolizou originalmente a presente **AÇÃO ORDINÁRIA DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C PEDIDO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA E TUTELA DE URGÊNCIA** em desfavor de **CORNÉLIO DYKSTRA; AUKE DIJKSTRA; GASPAR JOÃO DE GEUS; BAUKE DIJKSTRA; WILLI ESSER; LUIZ EDUARDO PILATTI ROSAS; GUILHERMINA DIJKSTRA VERSCHOOR; JOÃO DYKSTRA; ALBERTUS FREDERIK WOLTERS; RENATO JOÃO DE CASTRO GREIDANUS; HAROLDO BERNARDO DE GEUS; ROBERTO ARI DE CASTRO GREIDANUS; JUAREZ SLAVIERO MIRÓ GUIMARÃES; PLAUTO MIRÓ GUIMARÃES FILHO; DICK CARLOS DE GEUS SOBRINHO; BAUKE DOUWE DIJKSTRA; PAULO SÉRGIO MARTHAUS; e GERALDO VERSCHOOR**, na Comarca de Barra do Corda, sendo esta distribuída para a 2º Vara da citada comarca, em 23 de junho de 2021, alegando, em síntese, que firmou **CONTRATO PARTICULAR DE OPÇÃO DE COMPRA E VENDA** de imóvel denominado Fazenda Boa Esperança II, localizado no município de Fernando Falcão/MA, com área escriturada de 10.077,9960 (dez mil hectares, setenta e sete ares e noventa e nove e sessenta centiares), constituída pela matrícula nº 14.802, fls. 149, L-2-BD, registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Corda/MA, englobando os registros R-1, R-2 e R-3 da Matrícula primitiva, sendo que relação jurídica restou materializada por intermédio de instrumento de mandato outorgado pelos legítimos proprietários da área ao Sr. Geraldo Verschoor, que também figura no rol de proprietários da área, ajustou a compra e venda no interesse dos mandantes, esta celebrada em caráter irrevogável e irretratável.

Ainda, pontuou que pelos termos entabulados no contrato e de suas renovações, ocorridas nos anos de 2015 e 2018, ficou sob a incumbência da vendedora a obtenção de documentos indispensáveis para a transferência de propriedade do imóvel objeto do pacto contratual e, satisfeita esta condição, ficaria ao encargo da Autora o pagamento do preço ajustado, no entanto, os vendedores do imóvel nunca se dignaram a cumprir à sua contrapartida contratual no sentido de obter/fornecer toda a documentação necessária.

Com base nisso, pleiteou, ao final, a concessão de tutela provisória visando compelir aos Réus a efetuarem a imediata transferência do imóvel denominado Fazenda Boa Esperança II para o nome da Autora, ou a quem esta indicar. No mérito, requereu a procedência a fim de que seja determinada, em definitivo, a transferência do imóvel para o nome da Autora, com a consequente manutenção da tutela antecipatória, bem como que sejam os réus condenados em perdas e danos.

Juntaram documentos.

Indeferida a assistência judiciária, determinou o Juízo anterior que a parte autora recolhesse os valores devidos das custas processuais, sob pena de indeferimento da inicial (ID. 48905046). Em seguida, a parte autora demonstrou que está recolhendo as custas de forma parcelada (ID. 49022028).

O Juiz de Direito Titular da 2ª Vara da Comarca de Barra do Corda/MA declarou a sua suspeição nos autos (ID. 49685767), sendo que aos autos foram redistribuídos para a 1ª Vara daquela Comarca, momento em que foi declinada a competência para essa Vara Especializada por se tratar, no entender daquele Juízo, de conflito fundiário que envolve litígio coletivo.

Recebidos os autos na Vara Agrária, determinou-se que o autor emendasse a inicial com o fim de que comprovasse a integral quitação do contrato avençado com os réus (ID 52240987).

Devidamente intimado para tal fim, a parte autora pleiteou a dilação de prazo para que pudesse realizar o depósito integral da quantia avençada entre as partes, sob a alegação de que enfrenta problemas internos à contabilidade da empresa (ID 54064025), sendo que esse Juízo especializada concedeu o prazo adicional de mais 15 dias para tais fins (ID 54575350).

Novamente intimada do despacho retro, a parte autora, por meio da petição ID 56539778, requer novo prazo, agora de 30 dias úteis, para fins de deferimento pelo Juízo para que possa demonstrar o depósito de carta fiança nos autos, entendendo ser este equivalente a dinheiro.

Os autos vieram conclusos.

É o relatório.

Passo à fundamentação e decido.

O presente feito comporta julgamento no estado em que se encontra, pois, nos termos do artigo 355, inciso I, do CPC, o caso versa sobre matéria eminentemente de direito.

Verica-se dos autos que a parte autora pretende a adjudicação compulsória do imóvel objeto do contrato rmado entre as partes, na forma avençada, ao argumento de que a parte ré não cumprira com suas obrigações contratuais no sentido de fornecer a parte autora toda a documentação necessária para promover a transferência definitiva da propriedade à Autora.

A ação de adjudicação compulsória é destinada a promover o registro imobiliário necessário à transmissão da propriedade, mediante o suprimento da manifestação de vontade do proprietário vendedor que se recusa ou se mantém inerte em fazê-lo.

A adjudicação compulsória é regulamentada pelo Decreto-Lei nº 58/1937, que assim dispõe:

Art. 15. Os compromissários têm o direito de, antecipando ou ultimando o pagamento integral do preço, e estando quites com os impostos e taxas, exigir a outorga da escritura de compra e venda.

Art. 16. Recusando-se os comprometentes a outorgar a escritura definitiva no caso do artigo 15, o compromissário poderá propor, para o cumprimento da obrigação, ação de adjudicação compulsória, que tomará o rito sumaríssimo. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6014.htm#art1)

§ 1º A ação não será acolhida se a parte, que a intentou, não cumprir a sua prestação nem a oferecer nos casos e formas legais. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6014.htm#art1)

§ 2º Julgada procedente a ação a sentença, uma vez transitada em julgado, adjudicará o imóvel ao compromissário, valendo como título para a transcrição. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6014.htm#art1)

§ 3º Das sentenças proferidas nos casos deste artigo, caberá apelação. (Redação dada pela Lei nº 6.014, de 1973) (http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6014.htm#art1)

§ 4º Das sentenças proferidas nos casos dêste artigo caberá o recurso de agravo de petição.

§ 5º Estando a propriedade hipotecada, cumprido o dispositivo do § 3º, do art. 1º, será o credor citado para, no caso dêste artigo, autorizar o cancelamento parcial da inscrição, quanto aos lotes comprometidos.

No mesmo sentido, dispõe o Código Civil em seus artigos 1.417 e 1.418, *in verbis*:

Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.

Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Em análise das previsões contidas nos dispositivos supramencionados denota-se que a Ação de Adjudicação Compulsória deve ser instruída com documentos essenciais que obrigatoriamente demonstrem: *I) a comprovação do negócio jurídico por meio de instrumento público ou particular; II) a não pactuação de cláusula de arrependimento; III) a recusa do vendedor na outorga da escritura; e IV) o adimplemento do requerente, ou seja, a quitação do valor.*

No entanto, a ausência de tais provas acarretará no indeferimento da petição inicial por ausência de documento essencial ao ajuizamento da ação, com a consequente extinção do feito sem julgamento de mérito.

Repiso, é cabível ao magistrado suprir a vontade do credor em caso de descumprimento de obrigação de prestar declaração de vontade, desde que inserida num compromisso de compra e venda legalmente exteriorizado, irretratável e quitado, podendo ser pleiteada diretamente aos titulares do domínio, os promitentes vendedores, sendo pacífica a legitimidade ativa dos cessionários em deduzir tal pretensão.

No caso dos autos, os autores pretendem a adjudicação compulsória do imóvel descrito na inicial.

Todavia, quando da propositura da demanda, o preço certo e ajustado não havia sido quitado, já que tal prova não constou do caderno processual, tendo como consequência a determinação para que a parte autora emendasse a inicial para tal fim e, agora, pretendem fazê-lo por meio de depósito de carta fiança (ID 56539778).

Ademais, entendo que não restou cabalmente demonstrado que ocorreu a negativa dos promitentes vendedores em outorgar a escritura, já até então não havia a quitação do preço.

I) DA FALTA DA COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS PARA A ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA:

Como mencionado ao norte para que haja suprimento da vontade judicialmente, necessário a comprovação do *negócio jurídico, por meio de instrumento público ou particular; não pactuação de cláusula de arrependimento; recusa do vendedor na outorga da escritura; e o adimplemento do requerente, ou seja, a quitação do valor.*

In casu, observa-se a ausência da cabal comprovação de dois deles, quais sejam: quitação integral do bem e recusa/inação do vendedor na outorga da escritura pública.

I. a) DA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO

In casu, observa-se que a parte autora, HUMUS AGRONEGÓCIOS EIRELI, não realizou o integral pagamento do valor acordado com os requeridos, tanto é assim que, este Juízo, ao perceber que não constou a prova do pagamento nos autos, determinou a emenda da inicial para que o autor o comprovasse, sendo que, a parte autora pleiteou a prorrogação do prazo para efetivar o depósito em juízo (ID 54064025) e, mesmo dilatado o prazo para emendar (ID 54575350) a parte autora pleiteou, em seguida, a possibilidade do depósito de carta fiança como alternativa do depósito judicial (ID 56539778).

Diante de tais fatos alhures narrados, por óbvio que a parte autora não realizou o pagamento avençado entre as partes, fato este que se torna verdadeiro óbice ao deferimento dos pedidos perpetrados nesta ação.

I. a. 1) DA CARTA FIANÇA

A carta de fiança nada mais é do que um contrato de fiança em que uma instituição bancária se torna fiadora de um determinado contrato. Em outras palavras, uma carta de fiança é um contrato em que uma instituição bancária atua como fiadora e garante que o contrato firmado entre o fiador e seus credores será cumprido.

A carta de fiança é prescrita pelo ordenamento jurídico em vigor, sendo reconhecida como oferta de garantia nas mais diversas esferas jurídicas. Certo é que a carta de fiança é utilizada comumente como garantia judicial em processos de execução, reclamações trabalhistas, execuções fiscais e ações cíveis de reparação por danos.

Em suma, a carta fiança é utilizada como garantia do pagamento de uma determinada dívida, ou seja, caso o contratante não pague, a instituição bancária é chamada para realizar o pagamento, mas certo de que esses eventos devem ocorrer sempre no futuro.

Portanto, tem-se por certo que a carta fiança é incompatível com o rito especial da ação de adjudicação compulsória, pois esta se mostra em verdadeiro descompasso com a presente ação, pois, ao ajuizar a ação, o autor, obrigatoriamente, deverá demonstrar, como documento essencial ao ajuizamento da ação, nos termos prescritos no artigo 320 do Código de Processo Civil, o integral pagamento pelo negócio judicial travado com os credores.

I. a. 2) DO PAGAMENTO

Feita essa pequena digressão quanto a carta fiança necessário falar quanto ao pagamento, nos moldes determinados na legislação vigente.

O vigente Código Civil afirma extingue-se uma obrigação, de qualquer espécie, com o seu cumprimento e que esse cumprimento denomina-se de pagamento.

Aqui, necessário se faz fazer destaque de pelo menos dois artigos que tratam do pagamento, sendo eles o 304 e 308, ambos do Código Civil, pois estes farão menção ao solvente e ao acipiente, respectivamente.

Assim prescreve o Código Civil:

Art. 304. Qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor.

Parágrafo único. Igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste.

...

Art. 308. O pagamento deve ser feito ao credor ou a quem de direito o represente, sob pena de só valer depois de por ele ratificado, ou tanto quanto reverter em seu proveito.

Do artigo 304 do CC subentende-se que qualquer interessado no fim da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios

conducentes à exoneração do devedor.

Logo, o maior interessado em extinguir a obrigação no caso em tela é o próprio autor, o qual, na ação deste jaez, deveria ter demonstrado na inicial que já havia feito o pagamento no tempo em modo ajustado com os outros contratantes.

Ainda, é ônus da parte requerente efetivamente demonstrar que, terceiro, interessado ou não, saldou a dívida contraída no instrumento particular juntado aos autos.

Ademais, o pagamento deveria ter sido realizado ao credor da obrigação ou, ainda, ao representante deste, conforme prevê o artigo 308 do Código Civil, o que também não restou evidenciado nos autos.

Com efeito, os fatos narrados na peça vestibular não encontram-se corroborados pelos documentos juntados, uma vez que o autor não comprovou o pagamento integral do valor do imóvel, fato este que influi diretamente no deslinde da causa.

Com efeito, ressalta-se que há remansosa jurisprudência no sentido de que é necessário a demonstração do integral pagamento nas ações de adjudicação compulsória, vejamos:

PROCESSO CIVIL. ADMISSIBILIDADE. NÃO IMPUGNAÇÃO DE FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO. SÚMULA N. 284/STF. CIVIL. HIPOTECA. SÚMULA N. 308/STJ. CESSÃO FIDUCIÁRIA. SUB-ROGAÇÃO. ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. QUITAÇÃO COMO PRESSUPOSTO. NÃO OCORRÊNCIA DE JULGAMENTO EXTRA PETITA. AFERIÇÃO DA EXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO E REVISÃO DE HONORÁRIOS. SÚMULA N. 7/STJ. 1 (...). **6. A quitação do preço do bem imóvel pelo comprador constitui pressuposto para postular sua adjudicação compulsória, consoante o disposto no art. 1.418 do Código Civil de 2002.** (...) (Resp 1,601,575/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Terceira Turma, j. 2/8/2016, DJe 23/8/2016 - sem destaques no original) (destaquei).

RECURSO ESPECIAL - PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM SALDO PARCIAL A SER QUITADO MEDIANTE LIBERAÇÃO DO FGTS - TRIBUNAL A QUO QUE CONDENOU OS RÉUS NA OBRIGAÇÃO DE FAZER CONSISTENTE NA ASSINATURA DE DOCUMENTOS IMPRESCINDÍVEIS À PERFECTIBILIZAÇÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO FIRMADO ENTRE AS PARTES, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA. IRRESIGNAÇÃO DO DEMANDADO VARÃO. (...). **4.1 Quanto à aventada possibilidade de adjudicação imobiliária sem a quitação integral do preço não merece acolhida a irresignação do demandado**, pois, além desse tema não ter sido devolvido ao Tribunal carioca para análise, **é consabido que a adjudicação compulsória, em razão de se caracterizar como demanda mandamental, pressupõe, para a sua procedência, o pagamento da integralidade do quantum devido, o que ainda não ocorreu ante a relutância do réu em assinar a documentação faltante à perfectibilização do negócio de desbloqueio do crédito do FGTS.** (...). (STJ - REsp: 1602245 RJ 2014/0187549-8, Relator: Ministro MARCO BUZZI, Data de Julgamento: 09/08/2016, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/09/2016) (destaquei).

Apesar da parte autora encontrar-se na posse do bem, por força contratual, a míngua da demonstração da quitação integral do valor do imóvel litigado, não restou demonstrado os requisitos legais para o deferimento do objeto da presente ação.

I.b) DA FALTA DE DEMONSTRAÇÃO DE NEGATIVA EM OUTORGAR A ESCRITURA

De pronto, não foi possível observar dos documentos colacionados pelo autor que os requeridos se negaram, ou mesmo, se mantiveram inertes, no tocante a outorga da escritura.

Alega a parte autora que os réus não cumpriram com sua obrigação traduzida na incumbência da vendedora na obtenção de documentos indispensáveis para a transferência de propriedade do imóvel objeto do pacto contratual.

Mas também, da análise do pactuado entre as partes, não foi possível identificar o prazo para o cumprimento da obrigação imposta.

Ademais, a parte requerente jamais demonstrou a mora dos

requeridos, pois sequer juntou qualquer documento capaz de demonstrar, efetivamente, que estes se recusaram a receber o preço ajustado ou mesmo se negaram a realizar a contraprestação, ou seja, ao que estavam obrigados, apresentação de documentação hábil para a efetivação da transferência.

Em conclusão, não há como inferir das provas juntadas que os requeridos se negam ou, ainda, se encontram inertes em outorgar a escritura ao requerente, e na pendência da demonstração também deste requisito, resta claro que não há como ser deferida a pretensão autoral.

Pois bem.

Após acurada análise dos autos, concluo que a Parte Autora Autor não instruiu a sua pretensão com documentos comprobatórios da mencionada quitação no negócio entabulado com os requeridos, bem como não demonstrou efetivamente a negativa dos promitentes vendedores, o que inviabiliza a pretensão adjudicatória.

Tais fatos, geram a carência de ação de adjudicação compulsória, haja vista a inexistência de prova de quitação do contrato e negativa dos promitentes vendedores em outorgar a escritura. Em suma, nessa situação retomada, resta inviável a presente ação.

É de sabença Geral que na ação de adjudicação compulsória a comprovação do pagamento do preço ajustado deve vir acompanhada da inicial.

A sua falta não pode ser suprida por meio de depósito judicial, já que sequer foi demonstrada a recusa dos promitentes vendedores em outorgar a escritura do imóvel.

Ex positis, **JULGO EXTINTO O PROCESSO**, sem resolução de mérito, nos termos do artigo 485, inciso VI, do Código de Processo Civil, em virtude da falta de interesse de agir.

Custas finais pelo autor.

Deixo de condenar a parte sucumbente em honorários advocatícios tendo em vista que ainda não houve a triangularização processual.

Dispensada a intimação dos requeridos, eis que nunca integraram os autos.

Com o trânsito em julgado, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Publique-se. Intime-se. Cumpra-se.

A PRESENTE SENTENÇA, ELETRONICAMENTE ASSINADA, SERVIRÁ COMO MANDADO/OFÍCIO/CARTA PRECATÓRIA.

São Luís, 25 de novembro de 2021.

Juíza **LUZIA MADEIRO NEPONUCENA**
Titular da Vara Agrária

Assinado eletronicamente por: **LUZIA MADEIRO NEPONUCENA**

25/11/2021 15:09:28

<https://pje.tjma.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: 56907296



21112515092849800000053302404

IMPRIMIR

GERAR PDF