

Resumo: Constitucional e Civil. Usucapião Urbano. Art. 183 da constituição Federal. Requisitos. Não Preenchimento. Posse Precária. Oposição. Ausência de Cerceamento de Defesa.

Relator(a): Desembargador Federal Frederico Pinto de Azevedo (Substituto)

Publicação: Fonte: Diário da Justiça - Data: 29/08/2007 - Página: 845 - Nº: 167 - Ano: 2007

“Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide quando não for necessária a produção de prova em audiência” (STJ, 3ª Turma, REsp 829.255/MA, Rel. Ministro Sidnei Beneti, j. em 11/5/2010, DJe 18/6/2010).

E TJRO:

Proc. nº: 10000720070006540

“... A prova pericial se torna despicienda se o conjunto probatório é suficiente para respaldar os fundamentos fáticos declinados na inicial, de acordo com o princípio da livre persuasão racional do juiz...”

Aliás, consigno que de antemão os embargados dispensaram a produção de outras provas.

MÉRITO - Quanto à exigibilidade da obrigação principal e da multa: Os embargos devem ser rejeitados, por dois motivos:

1.º) O valor originário do contrato em execução nos autos 7000112-93.2021.8.22.0010 é de R\$ 924.000,00, está sendo cobrada apenas a multa pela inexecução contratual, no valor de R\$ 101.759,21 - ID: 53092352 p. 6 da execução 7000112-93.2021.8.22.0010). E este é o objeto dos embargos: inexigibilidade ou não da multa.

Na execução o valor ajustado pela compra do imóvel seria de R\$ 924.000,00, conforme contrato (ID: 54510127 p. 2, cláusula IV, item A).

Este valor deveria ser pago pelo executado VALDIR, ora embargante, em espécie, mediante TED, conforme ID: 54510127 p. 2, cláusula IV, item A.

O pagamento deveria ser até o dia 02/07/2020 (ID: 54510127 p. 2). O contrato fora feito dia 02 de março de 2020 (ID: 54510127 p. 4), com firmas reconhecidas no mesmo dia 2/3/2020. VALDIR tinha cerca de quatro meses para pagar pelo imóvel adquirido, prazo compreendido entre os dias 02/3/2020 a 02/7/2020.

Porém, nos embargos, o ora embargante alega que, já no dia 21 de maio de 2020 (mais de dois meses após a realização do ajuste contratual), pretendia pagar o valor em “carta de crédito”. Transcrevo esta parte da inicial dos embargos:

“...o Embargante se reuniu com o embargado na frente de seu sítio, localizado na Linha 200, km 13, lado norte em 21/05/2020, às 09:00hs, no qual propôs como pagamento do imóvel uma carta de crédito do consórcio nacional do Banco do Brasil, no valor de R\$ 924.000,00 (Novecentos e Vinte e Quatros Mil Reais). Durante o encontro, o embargado não aceitou receber na modalidade “CARTA DE CRÉDITO”, alegando que essa forma de pagamento, o banco iria pagá-lo parcelas mensais. O Embargante, explicou ao Embargado como se procede esta forma de pagamento, sendo o mesmo, refutado pelo Embargado, que proferiu as seguintes palavras “o nosso negócio está encerrado e não temos mais negócio nenhum”. Diante desta resposta, encerrou-se a conversa...”

Conforme visto acima, mais de dois meses depois da assinatura do contrato (que fora em 2/3/2020), mais especificamente, no dia 21/5/2020 o embargante pretendeu mudar a forma de pagamento, de TED para “carta de crédito de consórcio”. Isso é reconhecido na inicial nos embargos.

O próprio argumento trazido pelo embargante desautoriza a procedência dos embargos, pois pretende efetuar pagamento de forma diferente da outrora ajustada.

Pagamento em dinheiro (TED) é bem diferente de pagamento mediante “carta de crédito” (transcrito do ID: 54510106 p. 2, 4.º parágrafo).

O pagamento fora ajustado em dinheiro e não em carta de crédito imobiliário e assim deveria ter sido feito (em reais, moeda estipulada no contrato). Não é pagamento em dólar, iene, ações, bitcoin ou congêneres. Pagamento deveria ter sido feito em reais.

Se o pagamento fora ajustado em dinheiro deve ser em dinheiro (moeda – TED) e não em outra modalidade. É o caso de aplicação do art. 313 do Código Civil:

O credor não é obrigado a receber prestação diversa da que lhe é devida, ainda que mais valiosa.

A propósito, transcrevo o que é carta de crédito imobiliária:

“...O que é carta de crédito de imóvel

Carta de crédito é um documento representativo do valor disponível para a aquisição do bem. No caso específico da carta de crédito imobiliária, poderá ser adquirido imóvel residencial, comercial, novo ou usado, terreno, ou ainda para construção ou reforma...” (extraído de <https://www.lopes.com.br/blog/mercado-imobiliario/carta-de-credito-imobiliario/>).

Carta de crédito serve para comprar outro imóvel (que deve ficar com alienação em Instituição Financeira – Agente Fiduciário - até quitação das obrigações). Ao contrário, dinheiro é de livre uso e disposição, podendo o interessado comprar o que quiser.

DINHEIRO, MOEDA em ESPÉCIE ou PECÚNIA são de disponibilidade imediata. Quem está em sua posse pode fazer o que quer, independentemente da autorização de outrem

Conforme já dito acima, na carta de crédito em garantia (consórcio imobiliário) o imóvel permanece alienado em favor da Instituição financeira concedente do crédito.

Não bastasse isso, o agente financeiro tem preferência e garantia reais, conforme Lei Federal n.º 9.514/1997 e alterações trazidas pela Lei 13.465/2017. Observe-se que é alienação fiduciária de imóvel:

“...Na alienação fiduciária, o devedor (fiduciante) transmite ao credor (fiduciário) propriedade imobiliária resolúvel em garantia de dívida assumida, isto é, o credor recebe a propriedade sobre o bem dado em garantia, mas não de forma plena. Dessa maneira, na prática, o bem dado em garantia passa a ter dois proprietários, um com direito à propriedade chamada fiduciária (o credor), e outro com a propriedade fiduciante (o devedor). Dessa maneira, nenhum deles tem a propriedade plena sobre o bem, o qual fica destacado ao atendimento específico da garantia... (<https://www.migalhas.com.br/depeso/275756/alienacao-fiduciaria-de-imoveis--como-esta-e-para-onde-vamos>).

Fácil de ver que VALDIR pretende que um imóvel que pertencia a HELIO e MARIA EVANI (ora embargados, exequentes) passe a garantir as obrigações de VALDIR junto ao Banco – agente financeiro.

Com este tipo de transação, VALDIR quer criar obrigações para HELIO e MARIA EVANI junto à Instituição financeira credora. Impossível, com todo respeito.

Evidente que o executado, ora embargante, não cumpriu o contrato deixando de pagar o valor na forma e tempo ajustados, devendo seus embargos serem rejeitados.

2.º) Por fim, quanto ao alegado passivo ambiental, isso não impede a concretização da negociação, tampouco pode significar liberação de VALDIR quanto às obrigações por este assumidas.

Áreas de terras, posse, direitos de uso podem perfeitamente ser objetos de contrato. Nada impede que os interessados transacionem apenas sobre parte do imóvel ou que transacionem apenas sobre posse. Quem assim faz, assume o risco.

Aliás, o curriculum resumido do embargante VALDIR MOURA pode ser visto em: <https://br.linkedin.com/in/valdir-moura-181a7b14> e <https://www.escavador.com/sobre/3253238/valdir-moura>. Nestes bancos de dados constam que VALDIR MOURA é Engenheiro Agrônomo e professor do IFRO, tendo diversas publicações de artigos científicos sobre o tema, cuja consulta aberta está disponível em <https://www.researchgate.net/profile/Valdir-Moura>. No <https://www.escavador.com/sobre/3253238/valdir-moura> consta especificamente que:

“...Tem experiência na área de Geociências, com ênfase Análise Espacial, Uso e Ocupação do Solo, Estatísticas Agrícolas, Sensoriamento Remoto e Geoprocessamento, Cadastro Urbano e Segurança do Trabalho. Atua desde 2004 com Georreferenciamento de Imóveis Rurais...”