



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1014234-63.2017.8.26.0037**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Obrigação de Fazer / Não Fazer**
 Requerente: **Andria Beatriz Vendramini Longhi e outro**
 Requerido: **Sergio Octaviano Diniz Junqueira e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Eduardo Zanini Maciel**

Vistos.

ANDRIA BEATRIZ VENDRAMINI LONGHI e GENÉSIO RENATO LONGHI, qualificados nos autos, ajuizaram *ação de obrigação de fazer* em face de **SÉRGIO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA, MARLENE GUZZO DINIZ JUNQUEIRA, EDUARDO OCTAVIANO DINIZ JUNQUEIRA e MARIA APARECIDA FEROLLA**, também qualificados, alegando, em síntese, que, em 05/09/2008, receberam de Ronaldo Octaviano Diniz Junqueira, em doação com reserva de usufruto, um imóvel agrícola denominado Sítio Colorado, com área de 60,0699 ha ou 24,83 alqueires, objeto da transcrição nº 8.111 e localizado no município de Rincão/SP, através de escritura pública cujo registro foi negado, entre outros motivos, pela necessidade de retificação da área e apuração do remanescente, possibilitando prévia abertura de matrícula com vistas à ulterior retificação do ato notarial para amolda-la à realidade resultante, porém esta última exigência não pôde ser cumprida em função do falecimento do doador em 29/11/2008 e da recusa dos réus, herdeiros dele, os quais promoveram a partilha do imóvel sem sequer mencionar a doação, requerendo, assim, sejam os demandados compelidos a proceder à re-ratificação da escritura de doação, à abertura das matrículas dos imóveis relacionados, retificação e desmembramento da gleba adquirida pelo terceiro, com o fornecimento da documentação necessária, sob pena de pagamento de multa diária. Com a inicial, emendada às págs. 137/138 e 141/143, vieram procuração e documentos de págs. 08/123.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Determinado o processamento da demanda pelo rito comum pertinente à tutela de conhecimento (pág. 144), os réus foram pessoalmente citados (págs. 159, 162, 165 e 179) e ofereceu o terceiro, em causa própria, contestação (págs. 180/198), acompanhada dos documentos de págs. 199/200, arguindo, preliminarmente, a inépcia da exordial e a ocorrência da prescrição. No mérito, sustentou, em resumo, a inviabilidade jurídica da retificação pretendida diante do falecimento do doador e que não é possível identificar o objeto da doação, bem como a invalidade da doação, por incapacidade do agente e desrespeito à legítima, com final postulação de extinção do processo sem resolução de mérito e de improcedência da demanda.

Já os dois primeiros demandados ofertaram igual resposta às págs. 201/215, instruída com instrumento de mandato e documento de págs. 216/224, em que aduziram, com destaque de preliminar, a verificação da prescrição e a inépcia da inicial, assim como, quanto ao tema de fundo, que não cabe a retificação da escritura de doação, pois não se trata de mero erro material e uma escritura só poder ser retificada por outra entre as mesmas partes, apresentando vícios no tocante à qualificação do doador e ao objeto supostamente doado, por não possuir aquele a totalidade do imóvel pertinente, desconfigurado em decorrência da alienação de parte de sua área, o que caracteriza erro substancial passível de ensejar sua anulação, pugnando, por fim, pela extinção do feito sem resolução do mérito e pela improcedência da demanda.

A quarta ré, por sua vez, também se defendeu da mesma forma através da peça de págs. 227/237, acompanhada de procuração e documentos de págs. 238/257, pela qual reiterou as referidas questões preliminares e argumentou, no mérito, a impossibilidade jurídica do pedido, pois a obrigação de fazer almejada está fundamentada em doação inexecutável, por conta dos vícios que ostenta, consistentes em incorreta qualificação do doador, incorreta descrição do imóvel doado e pelo fato do bem não pertencer integralmente àquele, com o que importou doação de patrimônio alheio, finalizando com a dedução de idênticos pleitos.

Seguiu-se a apresentação de réplica (págs. 260/267), através da qual foram contrariados os termos das defesas formuladas, e, instadas a especificarem provas (pág. 268), as partes se manifestaram às págs. 270, 271, 280/283 e 284.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Oportuno o julgamento imediato da lide, nos moldes previstos no art. 355, inc. I, do Código de Processo Civil, tendo em vista que se mostra desnecessária a produção de novas provas ao equacionamento do litígio, de resto dispensada pelas partes.

Rejeito, de início, as questões preliminares arguidas nas contestações oferecidas, a começar pela concernente à inépcia da petição inicial, eis que a peça ostenta pedidos compatíveis e causa de pedir, expostos de forma suficientemente clara e ordenada, com adequada especificidade, entrosando-se com coerência lógica, tendo sido instruída com a documentação necessária ao conhecimento do conflito, de modo a viabilizar plena instauração do contraditório e amplo exercício do direito de defesa, observado que os trechos da decisão judicial reportada nela transcritos encerram a fundamentação jurídica dos pleitos expostos e que inexistente necessidade de discriminação dos dispositivos legais aplicáveis.

Tampouco merece prosperar a tese de prescrição suscitada, porquanto o exercício do intento cominatório formulado, não se confundindo com cobrança de dívidas líquidas, não se submete ao prazo previsto no art. 206, § 5º, inc. I, do Código Civil vigente, sujeitando-se, antes, à falta da incidência de outra regra especial, ao lapso prescricional geral decenal contemplado no art. 205, do mesmo Código, ainda não transcorrido, mesmo porque não se verifica a inércia dos autores, diante da adoção das diversas medidas administrativas e judiciais noticiadas tendentes à implementação do negócio jurídico em voga.

Quanto ao mérito, não procedem as pretensões deduzidas pelos demandantes, uma vez que não restaram caracterizadas as obrigações de fazer atribuídas aos demandados.

Com efeito, incumbem aos autores, em princípio, à luz do teor das notas de devolução e razões de dúvida reproduzidas às págs. 59/62, 64/65 e 244/252, as providências pendentes necessárias à consecução do registro da escritura de doação em apreço, somente se podendo deliberar sobre a participação dos réus após cumpridas as outras exigências realizadas pelo oficial de registro de imóveis, mantidas pela Corregedoria Permanente da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Serventia e pelo Conselho Superior da Magistratura (págs. 253/256).

Assim é que consta das manifestações emitidas no âmbito do serviço registrário a necessidade de aperfeiçoamento da qualificação do falecido doador e de precisa individualização do imóvel doado que se encontram ao alcance dos demandantes, não se depreendendo dos seus termos qualquer medida inicial que esteja a cargo dos sucessores daquele, a inviabilizar a imposição do atendimento aos mesmos.

Neste sentido, cabe aos donatários, primeiramente, no que concerne à identificação do objeto do ato notarial, proceder à retificação da respectiva área, com a apuração da parte remanescente que sobrou em virtude da alienação anterior de parcela dela promovida pelo *de cujus* em favor do codemandado Eduardo, para o que não foi demonstrada a indispensabilidade da iniciativa deste ou dos demais herdeiros, senão a mera cientificação para acompanhamento e intervenção no bojo do procedimento correspondente.

É certo que exibiram eles plantas e memoriais descritivos a este respeito (págs. 80/123), contudo os trabalhos técnicos não foram acolhidos pelo registrador na via administrativa, na qual o pedido formalizado acabou indeferido e foi recomendado o acesso à esfera judicial (págs. 69/73), do que, todavia, não há notícia de superação ou exaurimento.

Somente com a definição da dimensão e medidas perimetrais do bem, resolvida a divergência instaurada entre as partes acerca da existência e limites físicos pertinentes, é que se poderá cogitar da obrigação imputada aos réus de promover a re-ratificação da escritura de doação outorgada pelo falecido pai e sogro deles, sem prejuízo da ulterior apreciação da validade do contrato, na consideração de que a sua finalidade reside justamente em amolda-la à realidade do imóvel doado e, portanto, a exigibilidade do seu cumprimento pressupõe perfeita individuação deste objeto, ainda não obtida e que compete aos autores, razão pela qual descabe compelir aqueles, ao menos por ora, à atuação desejada.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTES** os pedidos veiculados na demanda cominatória proposta por *Andria Beatriz Vendramini Longhi e Genésio Renato Longhi* em face de *Sérgio Octaviano Diniz Junqueira, Marlene Guzzo Diniz Junqueira, Eduardo Octaviano Diniz Junqueira e Maria Aparecida Ferolla*.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE ARARAQUARA
FORO DE ARARAQUARA
3ª VARA CÍVEL
RUA DOS LIBANESES, 1998, Araraquara - SP - CEP 14801-425
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Em razão da sucumbência, condeno a parte demandante ao pagamento das custas e despesas processuais, reembolsando, inclusive, aquelas suportadas pela parte demandada devidamente corrigidas, desde a data do seu desembolso, pelos índices previstos na Tabela Prática pertinente do E. Tribunal de Justiça do Estado, bem como de honorários advocatícios, arbitrados, com base no disposto no art. 85, §§ 2º e 6º, do atual Código de Processo Civil, no importe global de 10% (dez por cento) do valor da causa atualizado pelos mesmos indexadores a contar da data da propositura da demanda, a ser partilhado e pago a cada banca de advocacia que assistiu a parte vencedora em igual proporção (um terço), com a incidência de juros moratórios sobre estas verbas, no percentual de 1,0% (um por cento) ao mês, a partir da data do trânsito em julgado.

P.I.

Araraquara, 30 de julho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**