

PJe: 1051888-21.2019.8.11.0041

Vistos, etc...

Cuida-se de **AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA** com pedido de tutela de urgência, *inaudita altera pars*, proposta pelo **ESTADO DE MATO GROSSO** em desfavor de **VALLE NEGÓCIOS E RECUPERAÇÃO LTDA**, representada pelo sócio administrador **MICAEL HEBER MATEUS**.

Conforme a inicial, o Governador do Estado de Mato Grosso, em 25 de junho de 2014, editou o Decreto n. 2.488 que declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, a área de terras onde se encontra localizado o Bairro Renascer, nesta urbe, com o intuito de promover a regularização fundiária de mais de 1.200 (mil e duzentas) famílias que lá atualmente residem, bem como a legalização de projeto urbanístico, a melhor adequação social e preservação ambiental.

Argumenta que a citada área de terras se encontra matriculada sob n. 99.698, junto ao 6.º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá -MT, em nome de **PROVALLE INCORPORADORA LTDA. - MASSA FALIDA**, donde se originou às matrículas de n. 102.733 a n. 103.908, todas constantes do Livro n. 2 daquela serventia extrajudicial.

O Loteamento Renascer está situado entre as Avenidas Arquimedes Pereira Lima e Professora Edna Maria de Albuquerque Affi, em Cuiabá/MT, especificando suas confrontações.

Aduz que foi procedida a avaliação da área pelos técnicos do Instituto de Terras de Mato Grosso - INTERMAT, onde foi apurado o valor de R\$ 33.208.985,16 (trinta e três milhões, duzentos e oito mil, novecentos e oitenta e cinco reais e dezesseis centavos), montante aceito pela expropriada com o fito de resolver amigavelmente a desapropriação, e que tais valores foram devidamente pagos pelo requerente.

Contudo, afiança que até a presente data o Estado de Mato Grosso não recebeu a propriedade do imóvel regularmente desapropriado e pago, e tal situação tem causado apreensão e angústia a centenas de famílias

que estão sendo privadas do direito à moradia digna, já que a transferência do domínio é condição *sine qua non* para a regularização fundiária da área pelo Instituto de Terras do Estado de Mato Grosso – INTERMAT.

Diante do alegado, requer a concessão da tutela de urgência *inaudita altera pars*, para que seja determinado liminarmente a sua imissão na posse da área, objeto da presente ação, bem como o registro à margem da matrícula da referida desapropriação amigável, eis que se encontram presentes os requisitos que autorizam a sua concessão.

A liminar pleiteada fora deferida, oportunidade em que fora determinado a imissão provisória do requerente na posse do imóvel abarcado pela matrícula n. 99.698, junto ao 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT, em nome da requerida, que deu origem às matrículas de n. 102.733 a n. 103.908, ID 29096064.

Devolução de AR devidamente recebido, ID 60563036.

Certificado pela Secretaria que o requerido não se manifestou, ID 107698944.

O processo fora redistribuído a esta serventia em virtude da conexão com o feito n. 0027305-91.2016.811.0041.

É o necessário.

Considerando que o exposto se trata de questões de direito e de fato que dispensam dilação probatória, é necessário observar o julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, I do Código de Processo Civil.

De acordo com a inicial, o requerente pretende a adjudicação compulsória para que o título da propriedade do imóvel descrito na exordial, escritura pública, seja transcrita em seu nome, mediante averbação da sentença à margem da respectiva matrícula do imóvel, perante o 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá –MT.

A adjudicação compulsória é a ação constitutiva que cabe ao compromissário comprador, ou ao cessionário de seus direitos à aquisição, ajuizada em relação ao titular do domínio do imóvel que tenha prometido vendê-lo através de contrato de compromisso de venda e compra e se omitiu quanto à escritura definitiva, tendente ao suprimento judicial desta outorga, mediante sentença com a mesma eficácia do ato não praticado.

Pois bem! Atento ao exposto na exordial, tem que o requerente aviou a declaração de utilidade pública nos termos do art. 6º, do Decreto-Lei 3.365/41, mediante acordo, conforme art. 10º da mesma lei.

O requerido, de acordo com os documentos existentes nos autos, aceitou a proposta de acordo do requerente, ID 25927671, de modo que os valores foram pagos, Ids 25927673 e 25927674.

Há de ser salientado que o requerido é o legítimo sucessor da massa falida, consoante documentação anexa ao ID 25927669, de modo que o não atendimento ao chamamento judicial revela a necessidade do reconhecimento da revelia, produzindo todos os seus efeitos, ainda mais quando incontroverso o aceite amigável de acordo para desapropriação da área de terras.

“Art. 344. Se o réu não contestar a ação, será considerado revel e presumir-se-ão verdadeiras as alegações de fato formuladas pelo autor”.

Ainda, o Código Civil sobre a matéria dispõe que:

“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.”.

No caso dos autos, o requerente - cessionário-comprador - comprou a área descrita - da cessionária-vendedora, mediante quitação integral do preço avençado, tornando-se, pois, legítima a aquisição, cumprindo integralmente os requisitos necessários à adjudicação, conforme exposto nos dispositivos acima.

Assim, sendo incontroversa a quitação integral do preço da área desapropriada, bem como demonstrada a recusa ou a ausência do vendedor para a outorga da escritura de compra e venda, mostra-se cristalino o direito do requerente em obter sentença favorável.

À propósito, em circunstâncias semelhantes, este é o posicionamento jurisprudencial:

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA – IMPROCEDÊNCIA – DESCABIMENTO – DIREITO REAL DO PROMITENTE COMPRADOR CARACTERIZADO – ARTIGO 1.025 DO CÓDIGO CIVIL – REQUISITOS LEGAIS DOS ARTIGOS 1.417 E 1.418 DO CÓDIGO CIVIL PREENCHIDOS – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DEVIDAMENTE JUTADO AOS AUTOS – QUITAÇÃO INTEGRAL COMPROVADA – DEVIDA A TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO MEDIANTE A ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA DO IMÓVEL – SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO. **Comprovado o direito real do promitente comprador e preenchidos os requisitos legais previstos nos artigos 1.417 e 1.418, ambos do Código Civil, devida a transferência de domínio do bem imóvel objeto da adjudicação compulsória em favor dos autores.-** (N.U 1029945-91.2021.8.11.0003, CÂMARAS ISOLADAS CÍVEIS DE DIREITO PRIVADO, MARILSEN ANDRADE ADDARIO, Segunda Câmara de Direito Privado, Julgado em 01/02/2023, Publicado no DJE 09/02/2023).

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido inicial para reconhecer e adjudicar a área de terras com matrícula n. 99.698, junto ao 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da Terceira Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá/MT, em nome da requerida, que deu origem às matrículas de n. 102.733 a n. 103.908, em favor do requerente, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Por corolário, declaro extinto o processo, com resolução de mérito.

Ratifico a liminar concedida em sede de tutela antecipada, ID 29096064, devendo ser expedido o necessário para cumprimento da ordem.

Condeno o requerido ao pagamento dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor do proveito econômico obtido, com base no art. 85, §2º, do CPC.

Sentença não sujeita a reexame necessário, consoante art. 496, do CPC.

Transitada em julgado, archive-se os autos com as baixas necessárias.

P.R.I. C.

Flávio Miraglia Fernandes
Juiz de Direito

 Assinado eletronicamente por: **FLAVIO MIRAGLIA FERNANDES**
14/04/2023 15:24:07
<https://clickjudapp.tjmt.jus.br/codigo/PJEDABWPPNGXD>
ID do documento: **115205264**



PJEDABWPPNGXD

IMPRIMIR

GERAR PDF